

REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI MILANO



**Testo approvato dal Consiglio Comunale il 20 luglio 1999
Deliberazione reg. n. 81/99 esecutiva dal 7 agosto 1999
In vigore dal 20 ottobre 1999**

Indice

Indice	3
Titolo I - Principi ed efficacia del regolamento edilizio	8
Art. 1. (Oggetto)	8
Art. 2. (Principi)	8
Art. 3. (Competenze e responsabilità)	8
Art. 4. (Regolamento edilizio e piani attuativi del PRG)	9
Art. 5. (Deroghe)	9
Art. 6. (Aggiornamento - Osservatorio)	10
Titolo II - Ambiente urbano e qualità dell'abitato	11
Art. 7. (Ambiente urbano)	11
Art. 8. (Allacciamento degli edifici ai servizi a rete)	11
Art. 9. (Qualità degli interventi progettati)	12
Art. 10. (Superficie lorda di pavimento: esclusioni)	13
Art. 11. (Calcolo del volume)	14
Art. 12. (Superficie coperta, occupata, filtrante)	14
Art. 13. (Variazioni di destinazione d'uso)	15
Art. 14. (Accessibilità, visitabilità, adattabilità degli edifici)	15
Art. 15. (Accessibilità, visitabilità, adattabilità: deroghe)	15
Art. 16. (Indicatori ed altri apparecchi)	16
Art. 17. (Numero civico degli edifici)	16
Art. 18. (Numerazione interna)	17
Art. 19. (Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni)	17
Art. 20. (Marciapiedi e spazi di uso pubblico)	18
Art. 21. (Accesso alla rete viaria)	18
Art. 22. (Nuovi passi carrabili)	19
Art. 23. (Accessi ai parcheggi)	20
Art. 24. (Aree inedificate, edifici in disuso e cave)	21
Titolo III - Gli edifici	23
Capo 1 - Disposizioni generali	23
Art. 25. (Campo di applicazione)	23
Art. 26. (Tutela ambientale)	23
Capo 2 - Conformazione e dotazioni degli edifici	24
Art. 27. (Distanze e altezze)	24
Art. 28. (Edificazione sul confine)	25
Art. 29. (Locali seminterrati e sotterranei)	25
Art. 30. (Scale)	26

Art. 31.(Locali sottotetto)	26
Art. 32.(Volumi tecnici e balconi)	27
Art. 33.(Servizi indispensabili degli edifici)	27

Capo 3 - Conformazione e dotazioni delle unità immobiliari **28**

Art. 34.(Altezze minime dei locali)	28
Art. 35.(Superficie degli alloggi)	28
Art. 36.(Superficie minima utile degli ambienti)	28
Art. 37.(Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici)	29
Art. 38.(Soppalchi)	29

Capo 4 - Norme igieniche **30**

A) Qualità dell'aria	30
Art. 39.(Riscontro d'aria)	30
Art. 40.(Aerazione attivata: condizionamento - ventilazione meccanica)	30
Art. 41.(Aerazione di tipo indiretto)	31
Art. 42.(Apertura di serramenti)	31
B) Requisiti illuminotecnici	31
Art. 43.(Illuminazione)	32
Art. 44.(Requisiti di illuminazione naturale e diretta)	32
Art. 45.(Parti trasparenti)	33
C) Aerazione attivata, ventilazione e requisiti igrotermici	33
Art. 46.(Ambienti di servizio)	33
Art. 47.(Ambienti con impianti di combustione)	33
Art. 48.(Aerazione dei servizi igienici)	34
Art. 49.(Dotazione minima di canne)	34
Art. 50.(Aerazione tramite corti, patii, cavedi)	34
Art. 51.(Corti o cortili)	34
Art. 52.(Patii)	35
Art. 53.(Cavedi)	35
Art. 54.(Cavedi tecnici o passi d'uomo)	36
Art. 55.(Impermeabilità e secchezza)	36
D) Scarichi e rifiuti	36
Art. 56.(Tipi di scarico)	36
Art. 57.(Accessibilità all'ispezione ed al campionamento)	37
Art. 58.(Reti e pozzetti)	37
Art. 59.(Obbligo di conferimento)	38
Art. 60.(Locale deposito)	38
Art. 61.(Caratteristiche del locale deposito)	38

Titolo IV - Gli interventi ed i provvedimenti **40**

Capo 1. Gli interventi **40**

Art. 62.(Tipologia degli interventi edilizi)	40
Art. 63.(Manutenzione ordinaria)	40

Art. 64.(Manutenzione straordinaria)	42
Art. 65.(Restauro e risanamento conservativo)	43
Art. 66.(Ristrutturazione)	44
Art. 67.(Nuova costruzione)	45
Art. 68.(Varianti minori)	45
Art. 69.(Varianti ordinarie)	45
Art. 70.(Concessione per varianti essenziali)	46
Art. 71.(Varianti per le opere su immobili vincolati)	46
Art. 72.(Demolizioni)	46
Art. 73.(Recupero dei sottotetti)	47
Art. 74.(Parcheggi pertinenziali)	48
Art. 75.(Parcheggi non pertinenziali)	49
Art. 76.(Interventi di arredo urbano, aree scoperte e manufatti)	49
Capo 2. I provvedimenti	50
Art. 77.(Concessione)	50
Art. 78.(Contributo per il rilascio della concessione)	51
Art. 79.(Autorizzazione edilizia)	51
Art. 80.(Assenso su autorizzazione edilizia)	52
Art. 81.(Autorizzazione per interventi in zone di tutela paesistico ambientale)	52
Art. 82.(Denuncia di inizio attività)	53
Art. 83.(Relazione asseverata)	54
Art. 84.(Concessioni edilizie in deroga)	55
Art. 85.(Interventi edilizi in deroga)	55
Art. 86.(Deliberazioni su opere pubbliche)	55
Art. 87.(Concessioni edilizie in sanatoria)	56
Art. 88.(Autorizzazioni edilizie in sanatoria)	56
Titolo V - L'esecuzione degli interventi e la vigilanza	58
Art. 89.(Vigilanza e responsabilità)	58
Art. 90.(Inizio dei lavori)	58
Art. 91.(Visite tecniche e ultimazione dei lavori)	59
Art. 92.(Richiesta e consegna dei punti fissi)	59
Art. 93.(Recinzioni provvisorie)	60
Art. 94.(Strutture provvisorie)	61
Art. 95.(Bonifica dei terreni e materiale di risulta)	61
Art. 96.(Sicurezza e disciplina generale del cantiere)	62
Art. 97.(Operazioni di scavo)	63
Art. 98.(Cautele per ritrovamenti archeologici, storici e artistici)	64
Art. 99.(Manufatti attinenti a servizi pubblici e suolo pubblico)	64
Art. 100.(Funzioni di vigilanza)	65
Art. 101.(Difficoltà nell'esecuzione: variazioni essenziali)	66
Art. 102.(Difficoltà nell'esecuzione: variazioni compatibili)	66
Art. 103.(Tolleranze di cantiere)	67
Art. 104.(Abitabilità)	67

Art. 105.(Interventi non ultimati)	67
Titolo VI - Le procedure	69
Art. 106.(Presentazione della domanda di provvedimento edilizio)	69
Art. 107.(Progetto di opere edilizie)	69
Art. 108.(Allegati al progetto di opere edilizie)	72
Art. 109.(Verifica e autocertificazione)	73
Art. 110.(Certificazione del progetto edilizio)	73
Art. 111.(Verifica preliminare)	74
Art. 112.(Progetto preliminare)	74
Art. 113.(Atto ricognitivo della densità edilizia)	74
Art. 114.(Certificato urbanistico)	75
Art. 115.(Responsabile del procedimento)	75
Art. 116.(Conferenza dei servizi)	76
Art. 117.(Istruttoria: concessioni)	76
Art. 118.(Istruttoria: autorizzazioni)	77
Art. 119.(Interventi urgenti)	78
Titolo VII -Gli organi	79
Art. 120.(Commissione Edilizia)	79
Art. 121.(Commissione Edilizia e istruttoria amministrativa)	79
Art. 122.(Composizione della Commissione Edilizia)	79
Art. 123.(Durata in carica dei componenti della Commissione Edilizia)	80
Art. 124.(Parere obbligatorio della Commissione Edilizia)	80
Art. 125.(Commissione Edilizia per le funzioni ambientali)	80
Art. 126.(Commissione Edilizia in materia urbanistica)	81
Art. 127.(Commissione Edilizia: funzionamento)	81
Art. 128.(Commissione Edilizia: regolamento interno)	82
Art. 129.(Commissione Edilizia: piani di rilevanza zonale)	83
Art. 130.(Consigli di zona ed edilizia di interesse zonale)	83
Titolo VIII - Norme transitorie e finali	85
Art. 131.(Termini del procedimento e riorganizzazione degli uffici)	85
Art. 132.(Norma di rinvio)	85
Art. 133.(Abrogazione del Regolamento edilizio del 1983)	86
Art. 134.(Abrogazione di disposizioni delle N.T.A. del P.R.G.)	86
Art. 135.(Abrogazione di disposizioni del Regolamento di igiene)	86
Art. 136.(Entrata in vigore)	87
Glossario	88
Tavola di confronto	95

**LO SCHEMA DI REGOLAMENTO E' STATO REDATTO DAL GRUPPO DI LAVORO
PROMOSSO DALL'ASSESSORE ALLO SVILUPPO DEL TERRITORIO
DR. MAURIZIO LUPI**

ALBANESE Dr. Giuseppe	Segretario Generale del Comune di Milano Coordinatore del Gruppo di lavoro
ROVERSI-MONACO Prof. Fabio	Ordinario di diritto amministrativo, Rettore dell'Università di Bologna
FERRARI Prof. Erminio	Ordinario di diritto amministrativo nell'Università di Pavia
CORTESE Dr. Arch. Luisa	Progettista, libero professionista Consulenti incaricati dal Sindaco
CAZZANI Dr. Emilio	Direttore Centrale Pianificazione. Urbana e Attuazione P.R.
CONTINI Dr. Marco	Funzionario Settore Urbanistica
SIMONETTI Arch. Paolo	Dirigente Settore Pianificazione e Progettazione Urbana
FABBRICA Dr. Maurizio	Funzionario Settore Urbanistica Componenti del Gruppo di lavoro
MURRAI Donatella	Segreteria del Gruppo di Lavoro

Hanno, inoltre, collaborato:

Settore Viabilità	AVANZINI Ing. Alberto	Direttore
Settore Pianificazione e Progettazione Urbana	LUPIERI Ing. Pietro	Direttore
	OGGIONI Arch. Giovanni	Dirigente
	DI LERNIA P. Ed. Michele	Funzionario
Settore Urbanistica	LAMERA D.ssa Grazia	Funzionario
	MIOLA D.ssa Bianca	Funzionario
Settore Concessioni e Autorizzazioni	ORSI Arch. Giulio	Direttore
Edilizie	DELLA VALLE D.ssa Gabriella	Dirigente
	BIANCHI JANETTI Arch. G.C.	Dirigente
	FABIANO D.ssa Antonella	Funzionario
	FRASCHINI Dr. Michele	Funzionario
	ASNAGO Arch. Carolina	Funzionario
	NARDONE Arch. Vincenza	Funzionario
	GALANTE Arch. Michele	Funzionario
	FREZZA Ing. Pasquale	Funzionario
	PASQUINI Geom. Marco	Funzionario

Hanno collaborato anche l'Arch Arturo CECCHINI e l'Arch. Paolo BONVICINO, dirigenti dell'Ufficio Tecnico Comunale; il testo è altresì frutto dei contributi forniti dai membri della Commissione Edilizia Comunale e dall'A.S.L. Città di Milano.

Titolo I - Principi ed efficacia del regolamento edilizio

Art. 1. (Oggetto)

1. In forza della propria autonomia normativa e sulla base della legislazione nazionale e regionale, con il presente Regolamento il Comune di Milano disciplina le caratteristiche degli edifici e delle loro pertinenze, le destinazioni d'uso degli stessi, le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo e nel sottosuolo, le procedure e le responsabilità amministrative di verifica e di controllo.

2. In considerazione delle particolari caratteristiche del tessuto urbano cittadino, il presente Regolamento declina il contenuto delle diverse tipologie degli interventi edilizi, allo scopo di fornire la più ampia gamma di soluzioni nell'ambito del recupero del patrimonio edilizio esistente.

Art. 2. (Principi)

Le norme del presente Regolamento si ispirano all'esigenza di consentire la migliore fruibilità dell'abitato da parte delle persone singole o associate, ed in particolare delle persone più deboli, e di realizzare un ambiente urbano di pregio, tanto sotto il profilo urbanistico-edilizio quanto sotto il profilo igienico-sanitario.

Le norme del presente Regolamento definiscono anche le caratteristiche degli edifici, delle costruzioni accessorie, degli spazi aperti, del verde e dell'arredo urbano, per concorrere a realizzare un'elevata qualità dell'ambiente urbano, e di conseguenza della vita, sia negli ambiti privati sia nelle attrezzature e nei servizi, pubblici e privati, per la collettività.

In applicazione delle norme di legge e di regolamento ed in attuazione dei piani approvati dagli organi di governo del Comune, spetta all'Amministrazione comunale il compito di assicurare il libero e pieno svolgimento delle attività di gestione e fruizione degli edifici, di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, accertando che siano rispettose delle norme medesime e conformi ai piani ad esse relative, nonché vigilando sull'osservanza delle corrispondenti prescrizioni.

Art. 3. (Competenze e responsabilità)

Nell'esercizio delle sue attribuzioni urbanistiche, edilizie ed ambientali il Comune di Milano ritiene essenziale il contributo ed assicura la collaborazione delle diverse competenze degli operatori pubblici e privati,

anche al fine di richiedere agli stessi la piena assunzione delle loro responsabilità.

Nello svolgimento dei suoi compiti e nell'articolazione della sua organizzazione il Comune di Milano si ispira al principio di separazione tra attività di indirizzo politico ed attività amministrativa di attuazione.

Per il migliore adempimento dei compiti propri e per la realizzazione di un'effettiva collaborazione agli effetti di cui al primo comma, l'Amministrazione comunale promuove la costante realizzazione dei principi di trasparenza, efficacia ed efficienza, di definizione ed individuazione delle responsabilità.

Il Comune di Milano favorisce la concentrazione di procedimenti di tutela anche di interessi pubblici diversi da quelli edilizi e relativi allo stesso oggetto, ed in particolare quelli concernenti gli insediamenti produttivi, con le opportune soluzioni organizzative, in attuazione della corrispondente legislazione.

Art. 4. (Regolamento edilizio e piani attuativi del PRG)

1. In osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento, le Norme Tecniche di Attuazione del PRG dettano le norme necessarie a disciplinare la corretta esecuzione delle scelte di piano.

2. In caso di interventi diretti, in particolare mediante concessione edilizia semplice, si applicano integralmente le norme del presente Regolamento edilizio.

3. In caso di interventi complessi, mediante concessione edilizia convenzionata ovvero in esecuzione di piani urbanistici attuativi, si applicano le norme edilizie contenute in tali strumenti che prevalgono sulle norme di cui ai Titoli II e III del presente Regolamento edilizio.

4. Restano fermi i limiti di distanza minima tra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee. Detti limiti possono essere disapplicati unicamente ove si proceda mediante apposita convenzione contenente prescrizioni planivolumetriche ovvero - in conformità alle disposizioni nazionali e regionali vigenti - mediante specifico istituto che possieda altresì valore di concessione edilizia.

Art. 5. (Deroghe)

1. Sono ammesse deroghe alle norme del presente Regolamento nei casi e secondo le procedure di cui al successivo Art. 84. fatte salve le deroghe previste dalla legislazione nazionale e regionale.

2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, con la sola esclusione degli interventi di ristrutturazione, possono essere realizzati anche in deroga alle vigenti disposizioni, secondo la disciplina di cui all'Art. 85. .

Art. 6. (Aggiornamento - Osservatorio)

1. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento sono oggetto di periodico aggiornamento ed interpretazione da parte degli Organi comunali, in relazione alle sopravvenute norme di legge o di natura sovraordinata ovvero in relazione alla concreta applicazione delle disposizioni stesse.

2. Con il compito di affiancare l'Amministrazione Comunale nelle attività di aggiornamento e di interpretazione di cui al comma precedente e con il compito di proporre soluzioni innovative di ordine organizzativo e procedurale, viene istituito entro 180 gg dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, l'Osservatorio Edilizio Cittadino, nominato dal Sindaco per un periodo di tre anni, composto da un Dirigente dell'Unità Organizzativa competente, da un esperto in legislazione edilizia ed urbanistica, da un esperto in progettazione architettonica e in qualità ambientale e da un esperto in tecnica e tecnologia delle costruzioni; detti esperti vengono scelti all'interno di terne di nominativi segnalati dai singoli Ordini e Collegi professionali.

3. Entro il 30 giugno di ogni anno l'Osservatorio presenta al Sindaco un rapporto relativo allo stato di attuazione degli indirizzi di politica edilizia ed urbanistica, ai problemi emersi nell'applicazione delle determinazioni comunali, alle proposte per il miglioramento degli esistenti atti di pianificazione e normazione.

4. Allo scopo di favorire la chiara ed uniforme applicazione del Regolamento edilizio, l'Osservatorio cura tra l'altro la raccolta sistematica delle circolari emanate dagli organi comunali nelle corrispondenti materie.

5. Alle circolari di cui al precedente comma 4 verrà data la necessaria pubblicità e l'Amministrazione potrà incaricare gli organismi di categoria della loro divulgazione.

6. I dirigenti degli uffici urbanistici ed edilizi dell'Amministrazione comunale, la Commissione Edilizia, gli Ordini, i Collegi e le Associazioni di Categoria, segnalano all'Osservatorio i problemi giuridici e tecnici di carattere generale inerenti l'applicazione del presente Regolamento.

Titolo II - Ambiente urbano e qualità dell'abitato

Art. 7. (Ambiente urbano)

L'Amministrazione comunale promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, sono rivolti a 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.

In attuazione della disciplina di legge, il Comune favorisce la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio, anche con adeguate misure fiscali e tributarie. In particolare, vengono promossi il rifacimento di facciate, la sistemazione delle aree verdi private, l'inserimento di elementi di arredo urbano, ivi compresi elementi di illuminazione pubblica, l'adeguata integrazione di parcheggi pubblici e privati.

La puntuale e tempestiva realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria viene assicurata dagli operatori e verificata dall'Amministrazione Comunale anche nella prospettiva enunciata dai due precedenti commi al fine di conseguire la contestualità dell'attuazione delle opere urbanizzative con quelle private.

Con particolare riferimento ai piani di cablaggio della città presentati da operatori autorizzati, il Comune di Milano promuove e incentiva le opere volte ad adeguare gli edifici esistenti in ordine alle necessarie dotazioni di canalizzazioni interne, di allacciamenti a rete e di infrastrutture per i servizi di telecomunicazione.

Art. 8. (Allacciamento degli edifici ai servizi a rete)

1. Gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazione e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina.

2. Costituiscono opere di urbanizzazione primaria le reti ed infrastrutture per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e delle telecomunicazioni nonché le diramazioni delle stesse su suolo o sottosuolo pubblico ovvero asservito all'uso pubblico, che si rendessero necessarie al fine di assicurare le dotazioni degli edifici.

3. Le dotazioni, gli allacciamenti e le infrastrutture di cui ai commi precedenti, ivi compresi quelli necessari a consentire il cablaggio della città nonché quelli necessari al contenimento del rialzamento della falda anche con la doppia canalizzazione per l'emungimento e lo smaltimento delle

acque, sono obbligatori negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia e devono essere approntati anche nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici riguardanti un intero edificio.

4. L'approntamento e la realizzazione delle dotazioni, degli allacciamenti e delle infrastrutture di cui sopra devono essere autocertificati dal professionista incaricato di redigere il progetto edilizio e non costituiscono elemento condizionante l'inizio dei lavori o il rilascio dei provvedimenti edilizi.

5. I proprietari sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici di elementi di illuminazione pubblica per opere di interesse collettivo, volte a valorizzare la sede stradale antistante.

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

7. Al fine di garantire la salvaguardia degli aspetti paesaggistici nel centro storico cittadino, salvo quanto stabilito dal Regolamento Comunale in materia di apparati di ricezione, sull'intero territorio della Zona omogenea A - Centro Storico sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi che non siano di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la pubblica via.

Art. 9. (Qualità degli interventi progettati)

1. 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 di cui al precedente Art. 7. , ad opera della Commissione Edilizia, come previsto dall'Art. 120. .

2. 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 materiali di finitura, atti a resistere, per e 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.

3. 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. Il progetto di illuminazione costituisce a sua volta parte integrante del progetto edilizio e dovrà risultare coerente con il piano urbano d'illuminazione.

Art. 10. (Superficie lorda di pavimento: esclusioni)

1. La superficie lorda di pavimento, espressa in mq., quale misura degli spazi considerati abitabili e/o agibili, rilevante ai fini della determinazione del carico urbanistico, è definita dalle N.T.A del P.R.G..

2. Al fine di consentire la completa fruibilità delle costruzioni, nella compilazione dei progetti di opere edilizie non devono essere conteggiate nella s.l.p., pur trattandosi di spazi che consentono l'insediamento di abitanti e/o addetti e/o utenti, le seguenti superfici:

2.1. le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo e cavedio, in forma di pilotis ovvero le tettoie aperte su uno dei lati maggiori;

2.2. le superfici degli androni di ingresso, delle scale, degli ascensori e dei pianerottoli di sbarco, delle scale di sicurezza e dei vani corsa degli impianti di sollevamento;

2.3. le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, realizzate in sottosuolo o in soprassuolo, comprese quelle di accesso e di manovra ed indipendentemente dal loro carattere pertinenziale;

2.4. le superfici degli spazi comuni destinati a ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, compresi i relativi spazi d'accesso, le superfici degli spazi per attività comuni di pertinenza del fabbricato (fitness, palestre, sale riunioni, sale ricreative comuni, complete di relativi servizi igienici);

2.5. le superfici relative ai volumi tecnici, cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, per le telecomunicazioni, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, ecc.), comprese le superfici dei vani di passaggio delle canalizzazioni calcolate in corrispondenza dei piani abitabili o agibili, le superfici degli spazi di accesso, cappotti termici, pareti ventilate e tutti gli accorgimenti per il risparmio energetico dell'edificio;

2.6. le superfici dei piani e dei locali interrati o seminterrati, privi dei requisiti di agibilità di cui al successivo Art. 29. 2 lettere a) e c) in aggiunta a quelle di cui al precedente punto 2.3;

2.7. le superfici dei piani sottotetto, che non hanno i requisiti di abitabilità, pari o inferiori alla superficie dell'ultimo piano;

2.8. le superfici dei vani attigui a terrazzi o giardini destinate a serra, chiuse da pareti e coperture vetrate fisse o asportabili stagionalmente, purché tali superfici non eccedano il 25% della superficie del terrazzo o giardino

interessato;

2.9. in aree agricole o in insediamenti produttivi, le intere superfici destinate a serra, chiuse da pareti e coperture vetrate fisse o asportabili stagionalmente, situate a livello del suolo.

3. Rimangono esclusi, in sede di redazione dei progetti, dal calcolo della s.l.p. gli spazi privati utilizzabili dal pubblico, quali passaggi pedonali, gallerie, atri, e porticati.

4. Nei piani di cui al precedente punto 2.7 è sempre ammessa la realizzazione di servizi igienici. Nei piani di cui al precedente punto 2.6 è ammessa la realizzazione di almeno un servizio igienico nonché la realizzazione di un secondo servizio ogni qual volta la superficie di detti piani superi i 300 mq e quindi un ulteriore servizio per ogni multiplo di tale cifra. Questo limite non opera per i servizi comuni previsti dal precedente punto 2.4.

5. Nel caso di piani interrati, vanno computate le superfici adibite a laboratori, uffici, magazzini, locali agibili con permanenza, anche discontinua, di persone; sono, invece, escluse quelle adibite a cantine al servizio delle singole unità immobiliari ed ai servizi tecnici dei fabbricati.

Art. 11. (Calcolo del volume)

1. Il volume delle costruzioni è da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento (S.l.p.) dei singoli piani per l'altezza virtuale dell'interpiano di m. 3,00 indipendentemente dalla sua altezza effettiva.

Art. 12. (Superficie coperta, occupata, filtrante)

1. La superficie coperta dalle costruzioni non deve essere superiore al 60% dell'area del lotto di pertinenza.

2. La superficie occupata non deve risultare superiore al 90% del lotto di pertinenza nelle zone A e B, all'80% del lotto di pertinenza nelle altre zone omogenee.

3. Correlativamente la superficie filtrante non deve risultare inferiore al 10% nella zona omogenea A e nella zona omogenea B, ed al 20% nelle altre zone omogenee. Detta superficie deve avere carattere di continuità e compattezza.

4. La superficie filtrante deve essere sistemata a verde o comunque mediante soluzioni filtranti alternative che garantiscano pregio ambientale.

5. Nel caso di insediamenti industriali la superficie filtrante non deve risultare inferiore al 30% e può essere realizzata anche con pavimentazioni di tipo filtrante.

6. L'area libera in superficie, eccedente la superficie filtrante, anche se edificata nel sottosuolo e depurata da rampe, accessi, percorsi, corselli ed eventuali parcheggi a raso, deve essere sistemata a verde per una quota non

inferiore al 60% della sua estensione, anche mediante fioriere e giardini pensili. La norma non si applica nel caso di insediamenti industriali.

Art. 13. (Variazioni di destinazione d'uso)

1. 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.

2. È 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 del PRG, sia considerata compatibile con la zona funzionale.

3. 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 la concessione edilizia, 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.

Art. 14. (Accessibilità, visitabilità, adattabilità degli edifici)

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

Art. 15. (Accessibilità, visitabilità, adattabilità: deroghe)

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

- 1.1. i locali tecnici, il cui accesso è riservato ai soli addetti;
- 1.2. 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;
- 1.3. 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;

- 1.4. gli edifici soggetti a vincolo di cui alla legge 1497/1939 e L. 1089/1939, nei casi in cui le opere di adeguamento costituiscano pregiudizio ai valori storici ed estetici del bene tutelato.
2. Negli edifici residenziali unifamiliari ovvero plurifamiliari privi di parti comuni fruibili, è richiesto solo il requisito dell'adattabilità.

Art. 16. (Indicatori ed altri apparecchi)

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

- 1.1. le targhe con indicazione dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
- 1.2. i cartelli per segnalazioni stradali;
- 1.3. le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
- 1.4. le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico, tranviari e filoviaria;
- 1.5. i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie;
- 1.6. i cartelli segnalatori dei servizi pubblici postali, telefonici e simili;
- 1.7. gli orologi elettrici;
- 1.8. i sostegni per i fili conduttori elettrici;
- 1.9. gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- 1.10. le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

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

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

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

5. 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.

6. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

Art. 17. (Numero civico degli edifici)

1. L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario. Gli indicatori numerici vengono posati esclusivamente a cura dell'Amministrazione comunale, utilizzando materiale resistente (numero bianco su fondo nero), secondo le sagome e le forme derivanti dalla tradizione milanese. Allo scopo di realizzare una nuova numerazione, l'Amministrazione può applicare indicatori provvisori.

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

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

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

5. 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.

6. All'esterno dell'edificio, sotto il numero civico, i proprietari appongono una targa che riporti l'anno di ultimazione del fabbricato, il nome del progettista e dell'impresa esecutrice.

Art. 18. (Numerazione interna)

1. L'Amministrazione comunale provvede ad apporre la numerazione civica, ai sensi della normativa vigente, per tutte le unità ecografiche semplici (abitazioni, esercizi commerciali e simili) accessibili dalla pubblica via.

2. L'amministrazione comunale fornisce altresì i criteri per l'indicazione degli accessi interni (accessi indiretti all'area di pubblica circolazione).

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

Art. 19. (Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni)

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

Qualora la mancanza delle condizioni di abitabilità, decoro, 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.

3. 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.

Art. 20. (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 la spesa 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.

4. I proprietari possono garantire con solleciti interventi l'igiene, il decoro e la pulizia dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.

5. Nel caso di immobili interni che usufruiscono del marciapiede fronteggiante altri edifici, le spese per la realizzazione dei progetti di cui al precedente punto 3 sono a carico di tutti i proprietari in quote proporzionali.

6. 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.

7. 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, salvo l'applicazione della relativa tassa.

Art. 21. (Accesso alla rete viaria)

1. 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 e individuati con segnali di divieto di sosta.

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

3. 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.

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

4.1. nelle strade di rilevante importanza viabilistica, incluse in un apposito elenco, aggiornato annualmente, 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;

4.2. 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.

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

5.1 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°;

5.2 nelle strade di minore importanza viabilistica come quelle di quartiere e le strade locali interzonali, appositamente individuate, il cancello può essere installato sull'allineamento stradale a condizione che sia dotato di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza;

5.3 nelle altre strade il cancello può essere installato sull'allineamento stradale anche se non risulti fornito di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza.

Art. 22. (Nuovi passi carrabili)

1. In seguito al rilascio dei provvedimenti richiesti per gli interventi edilizi, sullo spazio asservito dal passo carrabile è consentita, a spese dell'edificante e a cura dell'Amministrazione Comunale l'apertura di passi carrabili nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli agli spazi privati ove:

1.1. 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;
- 1.2. 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;
 - 1.3. 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..
2. 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.

Art. 23. (Accessi ai parcheggi)

1. Nella realizzazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico con parcheggio a rotazione, ivi compresi i parcheggi da realizzare in regime di concessione amministrativa, quando l'accesso agli spazi destinati al ricovero dei veicoli è assicurato tramite rampe, i manufatti devono avere le seguenti caratteristiche:
- 1.1 rampe di accesso antisdrucchiolevoli di idonea pendenza, non superiore al 16%, con dimensioni minime della carreggiata pari a:
 - 5.50 m. nei tratti rettilinei a doppio senso di marcia
 - 6.00 m. in curva e nei raccordi fra tratti rettilinei a doppio senso di marcia, comunque inseriti nella corona circolare compresa tra il raggio minimo di 3.50 metri e massimo di 9.50 metri;
 - 1.2. percorsi pedonali larghi almeno 0.60 m. adiacenti alle rampe, scalinati o dentati per il transito dei pedoni; è possibile non assicurare tale requisito:
 - quando esista un percorso di scale o di ascensori alternativi posti nelle adiacenze;
 - in caso di comprovata impossibilità nel recupero di organismi edilizi esistenti;
 - 1.3. tratti in piano lunghi almeno 4.50 m. per il collegamento con lo spazio pubblico aperto o con altro spazio riservato ai pedoni;
 - 1.4 rampe e percorsi destinati ai pedoni nonché tratti piani di collegamento protetti da opportuni ripari verticali; dimensione minima dei corselli di distribuzione interna pari a:
 - 6.00 m. per l'accesso ai boxes
 - 5.50 m. per l'accesso ai posti macchina tracciati a vernice;
 - 1.5 per quanto non previsto ai punti precedenti si applica la vigente

normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.

2. 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.

3. Le disposizioni di cui al comma 2 si applicano anche nel caso di interventi edilizi modificativi che comportino variazioni di classificazione e di superficie, anche in diminuzione, superiori al 20% della superficie in pianta o comunque eccedenti i 180 mq..

4. Nei parcheggi di cui ai commi precedenti devono essere approntati spazi di attesa, siti tra l'accesso dalla pubblica via e l'inizio della rampa, di lunghezza tale da ricevere un numero di veicoli pari al 5% della prevista capacità di parcheggio, al fine di evitare ripercussioni sulla rete viaria.

5. E' ammesso l'accesso tramite sistemi di elevazione e movimentazione meccanizzata ed automatizzata, quando la conformazione morfologica degli elementi strutturali di un organismo edilizio o le dimensioni dell'area fondiaria non consentano la formazione, al proprio interno, degli spazi di manovra sufficienti affinché il movimento veicolare diretto o proveniente dallo spazio privato avvenga in condizioni di sicurezza; in tal caso gli spazi di attesa prima del prelevamento meccanizzato delle autovetture debbono essere dimensionati in modo tale da non creare ostacolo ai flussi veicolari sulla pubblica sede stradale.

6. 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 da servorampe.

Art. 24. (Aree inedificate, edifici in disuso e cave)

Le aree inedificate non possono essere lasciate nello stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di arredo e di 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 pericoli di ordine 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 e - senza pregiudizio della stabilità delle strutture - consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti, quali tamponamenti di porte e finestre ed interventi su scale e solette.

Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o

strutture analoghe in disuso, che determinano o che possano 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 e cancellate o con recinzioni, che diano garanzie di stabilità e durata, che abbiano altezza non inferiore a 2,50 m e non superiore a 3 m e aspetto decoroso.

Le cave devono essere racchiuse con recinto per l'intero loro perimetro.

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

Titolo III - Gli edifici

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 25. (Campo di applicazione)

Le norme di cui al presente Titolo devono essere sempre osservate negli 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 Art. 29. e seguenti.

Fermo quanto disposto dal comma 1 per gli interventi di ristrutturazione, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio che comportino un miglioramento della situazione igienica preesistente non sono assoggettati alle disposizioni del presente Titolo. Ove tale condizione non si verificasse, le presenti norme sono vincolanti solo limitatamente alle parti di edificio interessate dagli interventi di recupero.

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.

Art. 26. (Tutela ambientale)

1. 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.

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

3. Secondo la vigente normativa nazionale, l'Amministrazione Co-

munale 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.

4. All'atto del rilascio delle concessioni edilizie relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti 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 dall'inquinamento acustico.

5. 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. Il Comune di Milano adegua i propri regolamenti nei modi e nei tempi di cui al successivo Art. 132. .

CAPO 2 - CONFORMAZIONE E DOTAZIONI DEGLI EDIFICI

Art. 27. (Distanze e altezze)

1. Negli interventi di nuova costruzione la distanza degli edifici dal confine con proprietà di terzi non può essere inferiore a 3 m.. Al di sotto di tale distanza, le costruzioni sono ammesse, a condizione che sia dimostrato l'assenso della proprietà asservita, mediante atto legalmente trascritto da prodursi all'Amministrazione a cura del proprietario dominante.

2. Ove le fronti finestrate o cieche delle nuove costruzioni vengano progettate in maniera tale da fronteggiare, anche parzialmente, fronti finestrate o a loro volta cieche di edifici preesistenti, il corretto rapporto tra fronte della costruzione ed edifici circostanti deve soddisfare la condizione per cui, in sede di verifica grafica una retta, inclinata di 60° sul piano orizzontale del pavimento del locale abitabile ubicato nella posizione più sfavorevole rispetto allo spazio sul quale prospetta, condotta sull'asse della finestra di quest'ultimo a partire dal paramento esterno della fronte della costruzione su un piano perpendicolare alla fronte stessa, risulti esterna al profilo degli edifici circostanti, anche di terzi, comprese le sporgenze.

3. Le altezze dei nuovi fabbricati prospicienti spazi pubblici devono soddisfare la condizione di cui al comma 2 e comunque assicurare il corretto inserimento dell'edificio con il costruito e con gli stessi spazi pubblici circostanti.

4. I progetti edilizi devono in ogni caso essere redatti in conformità a quanto stabilito dall'Art. 4. del presente Regolamento.

Art. 28. (Edificazione sul confine)

1. In deroga alle previsioni del precedente Art. 27. 1 è ammessa l'edificazione in fregio al confine di spazi privati nei casi di:

- 1.1. nuove costruzioni, conformi a previsioni di strumenti esecutivi del PRG;
- 1.2. nuove costruzioni per le quali sia consentita in confine l'apertura di prospetti di locali abitabili e la realizzazione, anche in aggetto, di fronti architettoniche compiute, a seguito di costituzione di servitù;
- 1.3. nuove costruzioni anche in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti;
- 1.4. nuove costruzioni, anche di maggiore estensione sia verticale che orizzontale, in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti così da realizzare un corretto inserimento edilizio e ambientale;
- 1.5. nuove costruzioni pubbliche o di interesse pubblico;
- 1.6. nuove costruzioni a uso industriale, artigianale e commerciale ovvero da adibire a servizi speciali, limitatamente a un'altezza di 5 m., sulle aree a ciò destinate esclusivamente (...) dal P.R.G.;
- 1.7. autorimesse private di un solo piano fuori terra;
- 1.8. recinzioni;
- 1.9. cabine per impianti tecnologici e similari, purché non venga compromesso l'ambiente circostante e ostacolata la visibilità dei conducenti dei veicoli e dei pedoni.

Art. 29. (Locali seminterrati e sotterranei)

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

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

- a) altezza e superficie minima utile secondo gli indici previsti per le specifiche destinazioni;
- b) vespaio aerato di m. 0,50 di altezza ed intercapedine, pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, resistenza termica conforme alle disposizioni di

legge vigenti in materia, rispetto degli indici di fonoisolamento di cui alle norme vigenti;

- c) aeroilluminazione naturale diretta come previsto nel capo 4 del presente titolo o condizionamento e illuminazione artificiale;
- d) scarico regolamentare delle acque mediante valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi analoghi;
- e) 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.

3. I locali sotterranei costituiscono spazi agibili quando possiedano tutti i requisiti di cui al comma 2. I locali sotterranei possono essere destinati agli usi di cui al medesimo comma 2, con esclusione delle attività di cucina. La destinazione dei locali sotterranei ad attività lavorative è subordinata a specifico atto di deroga dell'Autorità sanitaria.

4. I locali seminterrati e sotterranei privi dei requisiti di cui al comma 2 non costituiscono spazi agibili e possono essere adibiti a locali accessori quali depositi, archivi, lavanderie nonché - nei limiti di cui all'Art. 10. 4 - 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.

Art. 30. (Scale)

1. 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.

2. Le scale a chiocciola sono consentite all'interno delle singole unità immobiliari.

3. Le scale che collegano più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno o a mezzo di lucernario con apertura pari almeno a mq. 0,40 per ogni piano servito o mediante finestre di superficie non inferiore a mq. 1 per ogni piano servito.

4. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili. Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza, per le quali si applicano norme speciali.

Art. 31. (Locali sottotetto)

1. I locali sottotetto di nuova edificazione ed esistenti privi dei requisiti di abitabilità, salvo quanto previsto dal successivo Art. 73. , possono essere adibiti - con esclusione dell'abitazione - a locali accessori alla residenza, quali ripostiglio - guardaroba, lavanderia nonché, come previsto dal precedente Art. 10. 4 - 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.

Art. 32. (Volumi tecnici e balconi)

1. 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.

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

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

Art. 33. (Servizi indispensabili degli edifici)

1. Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi fondamentali:

1.1. riscaldamento;

1.2. distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;

1.3. 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;

1.4. trasporto verticale delle persone e delle cose, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;

1.5 protezione dagli incendi.

1.6 eventuale aerazione forzata.

CAPO 3 - CONFORMAZIONE E DOTAZIONI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Art. 34. (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.

Art. 35. (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 non può avere una superficie utile inferiore a 30 mq..

Art. 36. (Superficie minima utile degli ambienti)

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

9,00	* camere ad un letto	mq
	* camere a due letti comprensive di cabina armadio anche in muratura	mq 14,00
	* soggiorno (anche con spazio di cottura)	mq 14,00
5,00	* cucina	mq
7,00	* locale studio	mq.
	* 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.

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

3. 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.

Art. 37. (Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici)

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

- a) pavimenti e pareti sino ad un'altezza di cm. 180 con superficie di materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
- b) soffitto di materiale traspirante;
- c) 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.

2. 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.

Art. 38. (Soppalchi)

1. 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.

2. La superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.

3. Qualora l'altezza come sopra definita sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, sia almeno di m. 2,20, la superficie del soppalco può raggiungere 1/2 della superficie del locale.

4. 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.

5. 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 è ammessa l'integrazione con impianto di condizionamento munito delle caratteristiche previste dal vigente Regolamento locale d'Igiene.

6. Devono essere assicurati tutti i requisiti e le caratteristiche di cui al capo 4 del presente titolo ad eccezione dell'altezza.

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

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

CAPO 4 - NORME IGIENICHE

A) Qualità dell'aria

Art. 39. (Riscontro d'aria)

Per tutte le unità immobiliari di s.l.p. superiore a mq. 70 o dotate di più di una camera da letto, deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, anche mediante cavedi.

Art. 40. (Aerazione attivata: condizionamento - ventilazione meccanica)

1. 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.

2. È ammessa nei seguenti casi:

- 1) locali destinati ad uffici; locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- 2) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli (quali ad es. cinema, teatri e

- simili, camere oscure);
- 3) 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.
3. Per le attività produttive, la ventilazione meccanica, ad integrazione di quella naturale, è consentita, previo parere del Responsabile del Dipartimento di Prevenzione.

Art. 41. (Aerazione di tipo indiretto)

1. L'aerazione può essere di tipo indiretto senza che sia necessario l'impiego di dispositivi di attivazione solo nei seguenti casi:
- a) locali non destinati alla permanenza di persone (quali ad es.: i ripostigli, le cantine, i sottotetti);
 - b) spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (quali ad es. i corridoi).

Art. 42. (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.

La superficie finestrata che garantisce il ricambio d'aria può essere ridotta a 1/12 del piano di calpestio negli ambienti dotati di serramento apribile da pavimento all'intradosso finito del soffitto.

B) Requisiti illuminotecnici

Art. 43. (Illuminazione)

1. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta.
2. Possono usufruire di illuminazione artificiale i seguenti ambienti:
 - a) 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;
 - b) i pubblici esercizi, i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
 - c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e i locali per spettacoli (cinema, teatri e simili);
 - d) i locali non destinati alla permanenza di persone;
 - e) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari e le scale comuni.
 - f) Servizi igienici che dispongono di aerazione attivata.

Art. 44. (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 1/10 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 non deve essere inferiore a 1/8 dell'area del pavimento.

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.

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 pavimen-

to.

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.

Schema esplicativo superficie illuminante utile

Legenda

L = lunghezza dell'oggetto superiore

P = proiezione dell'oggetto = $L/2$ si calcola solo per $L > 150$ 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 finestrata utile è uguale a : $b + 1/3 a$

Art. 45. (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.

C) Aerazione attivata, ventilazione e requisiti igrotermici

Art. 46. (Ambienti di servizio)

1. 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.

Art. 47. (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 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.

Art. 48. (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.

Art. 49. (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.

2. 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.

Art. 50. (Aerazione tramite corti, patii, cavedi)

1. 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.

Art. 51. (Corti o cortili)

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, deve 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.

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

Art. 52. (Patii)

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

Essi sono funzionali 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. 53. (Cavedi)

1. I cavedi sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti bagno, scale, corridoi, ripostigli e cantine di un edificio fino ad un massimo di 10 piani.

2. Essi collegano direttamente i piani dell'edificio col colmo del tetto in forma aperta e comunicano in basso con l'esterno a mezzo di corridoio o passaggio rettilineo a livello del pavimento.

3. In rapporto alla loro altezza i cavedi sono così dimensionati.

– altezza fino a m. 8: lato minimo 2,50, superficie minima mq 6;

– altezza fino a m. 12: lato minimo 3,00, superficie minima mq 9;

– altezza fino a m. 18: lato minimo 3,50, superficie minima mq 12;

– altezza oltre m. 18: lato minimo 4,00, superficie minima mq 16.

4. Per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti.

5. L'altezza dei cavedi, si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio.

6. La base del cavedio deve essere facilmente accessibile onde con-

sentirne la pulizia.

7. Il cavedio deve essere aperto alla base onde consentire il tiraggio naturale.

8. I cavedi non sono consentiti nelle nuove edificazioni. L'utilizzazione dei cavedi per ampliare le superfici utili negli edifici esistenti è consentita solo per gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione.

Art. 54. (Cavedi tecnici o passi d'uomo)

I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio.

Nessun locale può affacciarsi sui medesimi.

Essi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico.

4. I cavedi tecnici possono essere adiacenti e aperti sui cavedi di aerore illuminazione, a condizione che non ne riducano la superficie minima in pianta; inoltre, devono essere dotati di tiraggio naturale o meccanico dal piede dell'edificio al colmo del tetto.

Art. 55. (Impermeabilità e secchezza)

Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche e intrinsecamente asciutte.

Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione, e permanere asciutti.

Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti.

La permeabilità all'aria dei giunti fissi dei componenti delle pareti perimetrali non deve superare, negli edifici non destinati ad attività produttive, 0,1 mc/h m allorché la sovrappressione è di 100 Pa..

D) Scarichi e rifiuti

Art. 56. (Tipi di scarico)

1. Le acque di scarico derivanti da fabbricati si distinguono in:

- a) acque meteoriche (bianche);
- b) acque luride civili (nere);

c) acque provenienti da qualsiasi tipo di attività lavorativa.

2. Le suddette acque, nel rispetto delle norme vigenti, devono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e conferite, tra di loro distinte, al recapito finale. Qualora le acque meteoriche possano essere contaminate da sostanze inquinanti correlate all'attività svolta nell'insediamento, si dovrà provvedere alla separazione delle acque di prima pioggia che potranno confluire nel condotto delle acque tecnologiche.

3. Nelle zone servite da pubblica fognatura, qualora il condotto comunale sia unico, è ammessa l'unificazione delle diverse reti a monte del recapito finale e al piede dell'edificio (sifone, braga), ferma restando la possibilità d'ispezione e prelievo di campioni dalle singole reti e dai singoli insediamenti produttivi.

4. Nelle zone non servite da fognatura comunale è ammessa la dispersione sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo nei casi e nei limiti imposti dalla L. n.62/85 e successive modificazioni e integrazioni.

5. La distanza dai confini per i tubi dell'acqua potabile, dell'acqua lurida, del gas e simili non deve essere inferiore a cm. 100.

Art. 57. (Accessibilità all'ispezione ed al campionamento)

Tutte le reti di scarico devono essere dotate di un dispositivo per il prelievo di campioni per analisi costituito da un contenitore con apertura di almeno cm. 40 di diametro e tale da permettere un accumulo di acque di scarico per una profondità di almeno cm. 50.

Analogo dispositivo deve essere realizzato subito a valle di eventuali impianti di depurazione e trattamento degli scarichi.

Art. 58. (Reti e pozzetti)

1. Nella costruzione della canalizzazione interna di uno stabile si devono adottare misure tali da evitare eventuali eccessi di pressione nelle colonne montanti.

2. Le condutture delle reti di scarico, tutti i pozzetti, le eventuali vasche di trattamento, nonché i pezzi di assemblaggio e di giunzione devono essere costruiti in materiale resistente, impermeabile e a perfetta tenuta.

3. Gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi devono essere conformi ai limiti di accettabilità fissati dall'ente gestore della pubblica fognatura o, in difetto, a quelli della tabella C della Legge n. 319/76, qualora abbiano recapito nella fognatura comunale ed a quelli della tabella A della stessa Legge, qualora abbiano recapito in un corso d'acqua superficiale. Sia gli scarichi in pubblica fognatura sia quelli con recapito in corsi d'acqua superficiali devono rispettare il decreto legislativo n. 133/92.

4. Le vasche interrato adibite al trattamento delle acque di scarico e/o allo stoccaggio di reflui provenienti da attività lavorative, devono essere do-

tate di una intercapedine ispezionabile per accertare eventuali dispersioni di reflui nel sottosuolo.

5. Le vasche debbono essere ubicate all'aperto; ove ciò non sia tecnicamente possibile, possono essere autorizzate dall'ASL territorialmente competente, previa motivata richiesta, soluzioni alternative.

Art. 59. (Obbligo di conferimento)

I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili raccolti all'interno delle abitazioni, delle scale, dei corridoi, in generale dei locali abitati e degli annessi recintati, devono essere conferiti, anche in modo differenziato, a cura degli abitanti in contenitori conformi alle disposizioni vigenti, collocati nei depositi di cui all'articolo seguente.

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti spazi per la raccolta differenziata tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante. Tali spazi non vengono computati nella s.l.p..

3. Le canne di caduta sono di regola vietate. Possono essere ammesse in nuovi fabbricati su motivata preventiva richiesta dell'interessato e ove già esistono solo nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) essere esterne ai singoli appartamenti (balconi, scale, ballatoi, ecc.);
- b) assicurare il convogliamento dei rifiuti nei contenitori con accorgimenti idonei ad impedire la dispersione nel locale deposito;
- c) essere in numero di almeno una per ogni 500 mq. di superficie servita; tuttavia se la canna ha un dispositivo terminale con possibilità di alimentare due contenitori, una canna potrà servire 1.000 mq. di superficie.

Art. 60. (Locale deposito)

1. I fabbricati devono disporre di un locale deposito destinato esclusivamente ad accogliere i contenitori dei rifiuti solidi urbani.

2. Detto deposito deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed avere dimensioni tali da contenere una quantità di rifiuti non inferiore a litri 4,50 per ogni abitante. L'integrità del contenitore deve essere garantita sia nel locale deposito che durante il trasporto da questo ai punti di prelievo, conformemente alle disposizioni vigenti.

Art. 61. (Caratteristiche del locale deposito)

1. Il locale deve avere:

- a) altezza minima di m. 2 e superficie adeguata, secondo i parametri indicati nell'articolo precedente, e comunque non inferiore a mq. 2;

- b) porta metallica a tenuta, di dimensioni minime di m. 1,00 per m. 1,80;
- c) pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile;
- d) torrino esalatore collocato ad una distanza di almeno m. 10 dall'apertura del più vicino locale abitabile, qualora l'immondezzaio non faccia parte del corpo del fabbricato, ovvero prolungantesi oltre il colmo del tetto nel caso contrario;
- e) possibilità di allacciamento ad una presa d'acqua con relativa lancia dotata di una opportuna apparecchiatura di antisifonaggio;
- f) scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio;
- g) accorgimenti tali da assicurare un'adeguata difesa antimurina e antinsetti.

Titolo IV - Gli interventi ed i provvedimenti

CAPO I. GLI INTERVENTI

Art. 62. (Tipologia degli interventi edilizi)

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

2. Le declinazioni puntuali delle tipologie degli interventi sono contenute nei successivi da Art. 63. a Art. 76. .

3. L'applicazione di tali declinazioni costituisce oggetto di ricognizione periodica da parte dell'Osservatorio Edilizio Cittadino, che formula - qualora necessario e comunque con cadenza annuale - proposte di adeguamento all'Amministrazione Comunale, che vi provvede a mezzo di determinazioni del Segretario Generale.

4. Gli atti conseguenti a tale attività ricognitoria verranno pubblicati a norma di statuto.

5. 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 Art. 73. e Art. 74. . Detti interventi sono disciplinati dal presente titolo IV capi 1 e 2.

6. 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.

7. E' possibile realizzare contemporaneamente all'interno del singolo edificio procedimenti edilizi tra loro diversi; in ogni caso più interventi edilizi soggetti al regime autorizzatorio o alla denuncia di inizio attività o a relazione asseverata non possono condurre ad un organismo edilizio diverso dal precedente.

Art. 63. (Manutenzione ordinaria)

1. 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, anche con l'impiego di materiali diversi.

2. A puro titolo esemplificativo e senza esclusione di alcuna tra quelle ricadenti nella definizione datane, le opere di cui al punto 1. vengono elencate per ambiti omogenei nei successivi punti da 3. a 6..

3. Sono opere edilizie interne:

3.1 le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;

3.2 riparazione e rifacimento delle pavimentazioni interne e rinforzo delle solette di calpestio, anche con putrelle, reti elettrosaldate, e getti di calcestruzzo armato;

3.3 riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne, riparazione, sostituzione e posa dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti interni, anche con l'inserimento di doppio vetro;

3.4. apertura e chiusura di vani di porta o la costruzione di arredi fissi all'interno di singole unità immobiliari;

3.5 costruzioni di arredi fissi, piccole opere murarie come creazione di nicchie, muretti, aperture in pareti divisorie, non portanti, della stessa unità immobiliare.

3.6 posa in opera di doppi serramenti nonché di cancelletti di sicurezza posti all'interno;

3.7 installazione e spostamento di pareti mobili purché vengano rispettati i rapporti aeroilluminanti previsti dai regolamenti vigenti, locale per locale.

3.8. le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio;

4. Sono opere edilizie esterne:

4.1. le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni, anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;

4.2. ricorso del manto di copertura e dell'orditura secondaria del tetto, riparazione e/o sostituzione di pluviali e gronde anche con materiali diversi, purché non siano modificate la sagoma, le pendenze e le caratteristiche della copertura.

4.3. ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelle preesistenti;

4.4. riparazione di balconi e terrazzi e rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;

4.5. riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine e delle porte d'ingresso dei negozi, anche con materiali diversi purché non ne siano mutate le caratteristiche esteriori (sagoma, disegno, colori, dimensioni delle porzioni apribili); applicazioni di zanzariere o tende da sole;

4.6. sostituzione di serranda a maglia con serrande piene e viceversa;

4.7. riparazione o sostituzione delle recinzioni con le medesime carat-

teristiche;

4.8. l'installazione di grate limitatamente al vano finestra;

4.9. la realizzazione di posti auto a raso mediante pavimentazione del terreno con autobloccanti.

5. Sono opere in immobili industriali:

5.1. costruzioni poste sopra o sotto il livello di campagna, senza presenza di persone e manodopera atte a proteggere apparecchiature ed impianti;

5.2 sistemi di canalizzazione di fluidi, fognature ecc. realizzati all'interno dello stabilimento stesso;

5.3. opere eseguite all'interno di locali chiusi;

5.4. installazione di pali porta tubi in metallo o conglomerato armato;

5.5. passerelle in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni;

5.6. basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;

5.7. attrezzature per la movimentazione di merci e materie prime quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc.;

5.8. canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento;

5.9. 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;

6. Sono opere relative al verde:

6.1. manutenzione del verde privato esistente 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.

Art. 64. (Manutenzione straordinaria)

1. 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 sostegno, architravi e solette, e, 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. Tra questi sono in particolare interventi di manutenzione straordinaria quelli che riguardano:

1.1. le opere di consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti, anche strutturali delle costruzioni, quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale, strutture verticali e orizzontali;

1.2. le opere necessarie per realizzare e integrare i servizi igienici e

- quelli tecnologici;
- 1.3. le opere di modificazione dell'assetto distributivo;
 - 1.4. gli interventi su parti esterne dei fabbricati comprendenti interventi di ridefinizione dei prospetti mediante la modifica di parte delle aperture;
 - 1.5. la realizzazione di servizi igienici, l'inserimento di nuovi impianti tecnologici quando richiedano la realizzazione di volumi tecnici e degli ascensori; tali impianti devono di regola essere inseriti all'interno dell'edificio; quando ciò non sia possibile possono essere realizzati con soluzioni progettuali organiche rispetto all'intero edificio;
 - 1.6. le opere costituenti pertinenze a esclusivo servizio di costruzioni già esistenti quali recinzioni aventi l'altezza non superiore a 3 m., cortili, giardini, aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - 1.7. 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.
2. Sono di manutenzione straordinaria anche 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.
3. 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.
4. La realizzazione di servizi igienici richiesti dalle norme vigenti in edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento non è assoggettata alle norme del precedente titolo III.
5. Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali, 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.

Art. 65. (Restauro e risanamento conservativo)

1. 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.

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

3. In particolare, sono di restauro gli interventi diretti:

3.1 alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il 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;

3.2 alla 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;

3.3. alla conservazione, al recupero e alla 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.

4. In particolare, sono di risanamento conservativo gli interventi che senza realizzare un organismo edilizio diverso dal precedente prevedano modifiche della posizione delle strutture portanti verticali ovvero dei solai ovvero delle scale ovvero delle coperture.

5. 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.

Art. 66. (Ristrutturazione)

1. 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.

2. 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.

3. Gli interventi di ristrutturazione comprendono:

3.1 il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi e impianti nonché la trasformazione tipologica, parziale o complessiva, degli organismi edilizi;

3.2 la sostituzione edilizia quando, nei casi previsti dalle N.T.A. del

P.R.G. e previo 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;

3.3 la demolizione e ricostruzione, parziale o totale, dei fabbricati nel rispetto della consistenza volumetrica di quelli preesistenti.

Art. 67. (Nuova costruzione)

1. Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti articoli. Sono altresì da considerarsi tali:

- 1.1 la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati ovvero l'ampliamento di quelli esistenti sia all'interno che all'esterno della sagoma esistente;
- 1.2 gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 1.3 l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione. Tali apparecchiature 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;
- 1.4 l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di involucri di qualsiasi genere, roulotte, campers, 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.

Art. 68. (Varianti minori)

1. 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.

Art. 69. (Varianti ordinarie)

1. 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 Art. 13. 2, 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.

2. 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.

Art. 70. (Concessione per varianti essenziali)

1. La variante essenziale consiste in uno o più dei seguenti mutamenti:

- a) mutamento delle 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.

2. Qualora, nel corso dei lavori o comunque dopo il rilascio della concessione edilizia, 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 alla concessione edilizia. Ove una o più varianti essenziali interessino esclusivamente – nel corso della validità della concessione edilizia - interventi sul 10% massimo della slp originariamente assentita o aumenti di superficie coperta relativa a corpi accessori, la sospensione dei lavori viene limitata alle opere oggetto di variante essenziale.

Art. 71. (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 gli art. precedenti, fatto salva la necessità che tali opere siano provviste dei provvedimenti previsti da tale legislazione.

Art. 72. (Demolizioni)

1. Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in

parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

2 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.

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

Art. 73. (Recupero dei sottotetti)

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti 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.

Sono ammesse opere necessarie per ottenere la traslazione della quota di imposta dell'ultimo solaio 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.

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 aereoilluminazione di cui agli Art. 39. e Art. 53. .

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 concessione edilizia 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 agli Art. 14. e Art. 15. si applicano limitatamente ai requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio.

Art. 74. (Parcheggi pertinenziali)

1. Nel sottosuolo del lotto su cui preesistono fabbricati possono essere realizzati, al servizio di edifici localizzati nell'isolato o negli isolati contigui, parcheggi pertinenziali; fermo il disposto degli articoli 21,22 e 23, gli stessi non sono assoggettati alle disposizioni di cui agli Art. 12. , Art. 27. , Art. 28. .

2. 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, poste ad una distanza non superiore a m. 500, 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.

3. 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 a distanza non superiore a m. 500, con i limiti di cui al secondo comma del presente articolo.

4. 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.

5. 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.

6. Gli interventi descritti nel presente articolo sono realizzati mediante gli specifici provvedimenti di cui al capo 2 del presente Titolo IV.

Art. 75. (Parcheggi non pertinenziali)

1. Nel rispetto delle vigenti N.T.A. del P.R.G. e delle norme di cui agli art. 12, 27 e 28 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:

1.1. nel sottosuolo delle aree e degli edifici esistenti;

1.2. in soprassuolo, purché l'edificazione riguardi esclusivamente la chiusura della cortina edilizia tra due fronti nudi; l'intervento può essere esteso anche al sottosuolo;

1.3. 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;

1.4. per tutti gli altri casi in soprassuolo, a condizione che l'area sia stata - a domanda di parte - dichiarata idonea dagli uffici comunali prima della presentazione della domanda di concessione edilizia ovvero del progetto preliminare di cui all'Art. 112. , anche nel caso di integrazione dei parcheggi di cui al punto 1.1..

Art. 76. (Interventi di arredo urbano, aree scoperte e manufatti)

1. 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.

2. 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.

3. 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.

3.1 Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) anche se infissi al suolo, i manufatti devono risultare agevolmente amovibili;
- b) i manufatti devono rispettare le disposizioni di cui ai precedenti Art. 27. e Art. 28. ;
- c) i manufatti devono essere rimossi alla scadenza del dodicesimo mese dalla presentazione della denuncia di inizio attività o dal rilascio dell'autorizzazione edilizia.

3.2 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 la prescritta autorizzazione edilizia, salva la facoltà di presentare domanda di rinnovo del titolo abilitante almeno novanta giorni prima della scadenza di cui al comma precedente.

3.3 Le disposizioni di cui ai precedenti punti 3.1 e 3.2. si applicano anche all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tal fine individuate o messe a disposizione dall'Autorità comunale.

3.4 I manufatti, i chioschi e le edicole permanenti, destinate al commercio, devono possedere le caratteristiche ed i profili progettuali prescritti al punto 3; 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.

CAPO 2. I PROVVEDIMENTI

Art. 77. (Concessione)

Sono soggette a concessione edilizia gli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione.

Tali opere partecipano agli oneri ad esse stesse relativi.

La concessione edilizia viene rilasciata 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 del Responsabile del procedimento, sentito il parere della Conferenza dei Servizi e della Commissione Edilizia.

Nell'atto di concessione 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 notifica della comunicazione del rilascio della concessione.

Art. 78. (Contributo per il rilascio della concessione)

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 e allo smaltimento dei rifiuti.

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 scoppio del contributo concessorio devono essere avviate contemporaneamente all'inizio dei lavori.

Art. 79. (Autorizzazione edilizia)

1. Sono soggetti ad autorizzazione edilizia gli interventi per:

- a) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero. In tal caso, l'autorizzazione determinerà condizioni e modalità d'uso del suolo in relazione alle caratteristiche dei materiali oggetto di deposito, compatibilmente con le destinazioni funzionali di P.R.G.;
- b) demolizioni, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
- c) realizzazione di parcheggi pertinenziali secondo l'Art. 74. , secondo comma, anche in deroga alle disposizioni del Regolamento edilizio e degli strumenti urbanistici;
- d) realizzazione di parcheggi pertinenziali secondo l'Art. 74. , quarto comma;
- e) impianti tecnologici che comportino formazione di nuovi volumi;
- f) interventi di arredo urbano consistenti in distintivi urbani, monumenti ed edicole funerari, attrezzature per l'illuminazione pubblica;
- g) restauro e risanamento conservativo in presenza dei vincoli in materia di beni architettonici e monumentali;
- h) interventi di completamento.

2. Per gli interventi per i quali è prevista la denuncia di inizio attività ai sensi del successivo Art. 82. e ferma restando la necessità delle autorizzazioni previste dalle leggi richiamate al medesimo Art. 82. , gli interessati possono alternativamente presentare istanza di autorizzazione edilizia.

3. L'autorizzazione edilizia viene rilasciata 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 del Responsabile del procedimento, sentito il parere della Conferenza dei Servizi e, ove previsto, della Commissione Edilizia.

4. Ove gli interventi di cui al comma 1 lettere a), b), e), h) riguardassero aree industriali o edifici utilizzati per attività lavorative comportanti l'uso di sostanze preparati pericolosi - ivi compresi i depositi - deve sempre essere acquisito il parere degli organi competenti in materia di tutela ambientale.

Art. 80. (Assenso su autorizzazione edilizia)

L'istanza per l'autorizzazione di cui all'Art. 79. si intende accolta qualora il Dirigente preposto non si pronunci nel termine di novanta ovvero sessanta giorni dal ricevimento della domanda, secondo quanto previsto dalla vigente disciplina.

In tal caso, il richiedente può dar corso ai lavori, dando comunicazione del loro inizio e dell'impresa cui gli stessi vengono affidati.

La formazione dell'atto di assenso può essere dichiarata, a richiesta dell'interessato, dal Dirigente preposto all'Unità organizzativa competente.

L'atto di assenso può essere annullato dall'Amministrazione Comunale - in sede di autotutela - ove si accerti la mancanza di presupposti di legge e sussistano specifiche ragioni di interesse pubblico, salvo che l'interessato provveda a sanarne i vizi.

5. Le opere di restauro e di risanamento conservativo di cui al precedente Art. 79. 1 lettera g), gli interventi di cui al successivo Art. 82. 2 lettere a), b) che eccedano i limiti previsti dallo stesso comma, nonché gli interventi di arredo urbano consistenti in distintivi urbani ed attrezzature per l'illuminazione pubblica, costituiscono comunque oggetto di autorizzazione edilizia esplicita..

Art. 81. (Autorizzazione per interventi in zone di tutela paesistico ambientale)

Ove si intendano realizzare opere edilizie che comportino alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici in ambito di tutela paesistico-ambientale, i proprietari, possessori o detentori degli stessi, debbono presentare contestuale richiesta di autorizzazione paesistico-ambientale. Identica richiesta deve essere presentata quando venga inoltrato alla Commissione Edilizia il progetto preliminare di cui al successivo Art. 112. .

La Commissione Edilizia, nella composizione prevista dall'Art. 125. , esamina il progetto edilizio e la richiesta di autorizzazione paesistico-ambientale e 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 di cui al comma 2, adotta il provvedimento di competenza entro trenta giorni dalla richiesta.

Art. 82. (Denuncia di inizio attività)

1. Fermo quanto disposto dal precedente Art. 80. 5 e salva in ogni caso la facoltà di procedere mediante autorizzazione edilizia, in immobili vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939 n. 1089 gli interessati possono avviare, mediante ricorso alla denuncia di inizio attività corredata da relativa autorizzazione dell'organo preposto alla tutela, interventi edilizi non eccedenti la manutenzione straordinaria dopo venti giorni dalla presentazione di detta denuncia.

2. In immobili vincolati ai sensi della legge 29 giugno 1939 n. 1497, salva in ogni caso la facoltà di procedere mediante autorizzazione edilizia, gli interessati possono avviare mediante ricorso alla denuncia di inizio attività, dopo venti giorni dalla presentazione della stessa, i seguenti interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici:

- a) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere interne.

Gli interventi edilizi finalizzati all'attività agro-silvo-pastorale non devono comportare alterazione permanente dello stato dei luoghi.

3. Ferma restando la necessità di produrre, congiuntamente alla denuncia di inizio attività, le autorizzazioni previste dalle leggi n. 431/85, n. 183/89 e n. 394/91, gli interessati possono avviare, dopo venti giorni dalla presentazione di detta denuncia, l'esecuzione di interventi per:

- a) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, non modifichino la destinazione d'uso;
- f) impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e

realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;

g) varianti minori di cui all'Art. 68. e varianti ordinarie di cui all'Art. 69.

h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato, secondo quanto previsto dall' Art. 74. , primo comma.

4. La facoltà di cui al comma 3 è estesa alle seguenti opere:

a) parcheggi pertinenziali in soprassuolo a norma del precedente Art. 74. comma 3;

b) interventi di arredo urbano, eccezion fatta per le opere previste all'Art. 79. 1 lettera f);

c) sistemazione di aree scoperte e realizzazione di spazi aperti verdi con piantumazione o rimozione di alberi di alto fusto;

d) manufatti provvisori;

e) installazione di apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari.

5. La facoltà di cui ai precedenti commi del presente articolo ricorre qualora gli immobili interessati non siano assoggettati dagli strumenti urbanistici a specifiche discipline di tutela e non sia espressamente esclusa dal presente Regolamento. Ove gli immobili interessati siano assoggettati unicamente alle disposizioni di cui alla legge 29 giugno 1939 n.1497, la preventiva autorizzazione viene rilasciata dal dirigente comunale preposto, sentita la Commissione Edilizia nella composizione prevista dall'Art. 125. .

6. Nei casi di cui al comma 3 lett. e) e di cui al comma 4, la denuncia di inizio attività viene presentata al Consiglio di Zona territorialmente competente e l'adozione degli eventuali provvedimenti in merito spetta al Dirigente dello stesso Consiglio di Zona.

Art. 83. (Relazione asseverata)

1. Ferma la necessità di produrre le eventuali autorizzazioni rilasciate dagli organi preposti alle funzioni di tutela, possono essere immediatamente realizzate tramite relazione asseverata opere interne alle costruzioni, ivi compresi gli interventi riguardanti accorpamenti o frazionamenti di singole unità immobiliari, che siano conformi alla normativa vigente, non comportino aumento delle superfici utili, né aumento del numero delle unità immobiliari, non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, ove compresi nelle zone omogenee A, non modifichino le destinazioni d'uso.

2. La presentazione delle relazioni asseverate avviene secondo le modalità di cui all'Art. 82. 6.

Art. 84. (Concessioni edilizie in deroga)

Possono essere rilasciate concessioni edilizie in deroga alle norme del presente regolamento e alle norme 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 casi previsti dal precedente comma, previa deliberazione del Consiglio Comunale da inoltrarsi alla Sezione Urbanistica Regionale 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 concessione in deroga.

Art. 85. (Interventi edilizi in deroga)

Possono essere rilasciate autorizzazioni edilizie in deroga alle norme del presente Regolamento, del Regolamento locale d'Igiene ed in deroga alla normativa urbanistico-edilizia vigente ove ciò sia espressamente consentito dalla legge ovvero lo stato dei luoghi non consenta il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere igienico-sanitario, in materia di abbattimento delle barriere architettoniche ed in materia di realizzazione di volumi tecnici, nonché concernenti più in generale la sicurezza, l'accessibilità e la fruibilità degli ambienti.

2. Nel rispetto delle norme di sicurezza e delle previsioni legislative in materia di deroga alle prescrizioni tecniche di attuazione delle disposizioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche, le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, le opere interne alle costruzioni e le opere interne alle singole unità immobiliari, purché comportanti miglioramento della situazione igienica preesistente e dei requisiti di accessibilità, possono essere avviate mediante denuncia di inizio attività anche nel caso in cui i locali o gli edifici non risultassero rispondenti ai requisiti igienico-prestazionali definiti dal Capitolo 4 del Titolo III del vigente Regolamento locale d'Igiene.

3. Nei casi di cui al precedente comma 2, a corredo della denuncia di inizio attività dovrà essere prodotta relazione attestante le soluzioni tecniche adottate per determinare il miglioramento delle condizioni igieniche preesistenti. Non potrà in ogni caso essere consentita una riduzione degli indici di aerazione e illuminazione naturali maggiore del 30% rispetto ai valori previsti nell'articolo Art. 42. E nell'Art. 44. del presente Regolamento e una riduzione dei limiti di superficie dei locali di abitazione maggiore del 5% rispetto a quanto previsto dall'Art. 36. . Per quanto riguarda le altezze vale la norma contenuta nell'Art. 34. .

Art. 86. (Deliberazioni su opere pubbliche)

1. Le deliberazioni del Consiglio Comunale ovvero della Giunta Comunale con le quali vengano approvati progetti di opere pubbliche producono gli effetti della concessione edilizia.

2. 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. Parimenti, tali progetti dovranno essere corredati dal prescritto parere delle Autorità Sanitarie.

3. Gli accordi di programma adottati con decreto del Presidente della Giunta regionale producono gli effetti dell'intesa di cui all'art. 81 D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616, sostituendo le relative concessioni edilizie.

Art. 87. (Concessioni edilizie in sanatoria)

Le opere edilizie eseguite in assenza di concessione o in totale difformità dalla concessione ovvero con variazioni essenziali, possono costituire oggetto di richiesta di concessione edilizia a sanatoria ove il responsabile dell'abuso presenti apposita domanda nei termini di legge.

La concessione edilizia 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 centoventi 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 della concessione edilizia 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 dalla 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.

Art. 88. (Autorizzazioni edilizie in sanatoria)

Ove siano state eseguite opere senza la prescritta autorizza-

zione edilizia ovvero mediante ricorso alla denuncia di inizio attività nei casi in cui ciò non fosse consentito dalla vigente disciplina, potrà essere rilasciata autorizzazione edilizia in sanatoria alle stesse condizioni di cui all'Art. 87. 2.

Trascorsi sessanta giorni dalla presentazione della richiesta di autorizzazione 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 previste dalla legge.

Si applicano le disposizioni di cui all'Art. 87. 4 e all'Art. 87. 5; quest'ultima norma non trova applicazione per le opere interne e per quelle comunque espressamente escluse a norma di legge.

Titolo V - L'esecuzione degli interventi e la vigilanza

Art. 89. (Vigilanza e responsabilità)

1. 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.

2. I soggetti in possesso di titolo abilitante devono rispettare tutte le norme di cui al presente Titolo V, in quanto applicabili agli interventi edilizi da realizzare e devono comunque segnalare l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

Art. 90. (Inizio dei lavori)

1. I lavori edili hanno inizio:

- a) contestualmente alla presentazione della relazione asseverata;
- b) allo scadere del ventesimo giorno successivo alla presentazione di denuncia di inizio attività, qualora entro tale giorno non sia sopravvenuto l'ordine motivato di non effettuare i lavori stessi;
- c) allo scadere del sessantesimo o novantesimo giorno successivo alla presentazione dell'autorizzazione edilizia in silenzio-assenso, qualora entro tale termine non sia sopravvenuto l'ordine motivato di non effettuare i lavori stessi;
- d) entro il termine indicato nel provvedimento edilizio.

2. Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.

3. Il termine per l'inizio di tutti i tipi di intervento non può essere superiore ad un anno. Se titolare del provvedimento edilizio è un Ente Pubblico o di diritto pubblico, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario, detto termine può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio. Se titolare del provvedimento è un soggetto privato, il termine di inizio lavori può essere prorogato solo in presenza di documentati fatti - estranei alla volontà del concessionario - che siano sopravvenuti a ritardare l'effettivo avvio delle opere.

4. Il titolare del provvedimento edilizio deve segnalare l'inizio dei lavori, mediante apposita comunicazione. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza.

Art. 91. (Visite tecniche e ultimazione dei lavori)

1. Il titolare della concessione edilizia deve richiedere ai competenti Uffici comunali una prima visita tecnica, quando siano ultimati gli interventi relativi alle strutture portanti ed una a intervento ultimato, per le verifiche necessarie anche ai fini del rilascio della licenza d'uso.

2. Gli Uffici tecnici comunali accertano l'avvenuta regolare realizzazione delle opere e la compatibilità delle eventuali variazioni al progetto inizialmente approvato, inoltrando dettagliato rapporto al responsabile del procedimento, per l'adozione delle determinazioni di competenza.

3. Il termine di ultimazione, non superiore a tre anni, può essere prorogato solo nei seguenti casi:

- opere pubbliche, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;
- particolari caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera da realizzare;
- cause di forza maggiore estranee alla volontà del titolare del provvedimento edilizio, ivi compresi gli eventuali provvedimenti cautelari dell'autorità amministrativa o giudiziaria.

Art. 92. (Richiesta e consegna dei punti fissi)

Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il concessionario è tenuto a richiedere al dirigente preposto la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di concessione, precisando nella richiesta il nominativo del direttore dei lavori responsabile. Nell'esecuzione dell'opera il concessionario deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati entro venti giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.

Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il concessionario è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.

Le operazioni di cui al primo comma sono eseguite da personale del Comune oppure messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale. Le operazioni di cui al secondo comma sono eseguite dal concessionario o dall'assuntore dei lavori salvo verifica dell'Amministrazione comunale; trascorsi dieci giorni dalla segnalazione dell'avvenuta picchettatura possono iniziare i lavori. Delle operazioni di cui al primo comma è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del richiedente, che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta.

Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salva formale concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

Art. 93. (Recinzioni provvisorie)

Il titolare di autorizzazione o concessione edilizia, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione Comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali: la denuncia deve essere corredata dal nulla-osta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati.

In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.

Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 m e risultare non trasparenti.

Il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa e formale concessione: se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

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

7. I restauri esterni, di qualsiasi genere, ai fabbricati insistenti su aree pubbliche od aperte al pubblico possono effettuarsi solo previa recinzione chiusa dei fabbricati medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la salute della popolazione.

8. Le norme del presente articolo non si applicano in caso di lavori di durata inferiore alla settimana, purché vengano adeguatamente vigilati e/o

segnalati e siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.

Art. 94. (Strutture provvisionali)

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

Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

4. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, a tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro. In difetto il Dirigente preposto ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

5. Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

Art. 95. (Bonifica dei terreni e materiale di risulta)

1. Al fine di assicurare nell'ambito dell'attività edificatoria il rispetto dei limiti di accettabilità della contaminazione dei suoli fissati dalla normativa vigente, vengono individuate - quali siti da sottoporre a verifica per la tutela ambientale del territorio - le seguenti aree:

- attività industriali dismesse;
- attività comportanti deposito e/o commercio di idrocarburi, ovvero utilizzo e/o deposito e/o commercio di sostanze o preparati pericolosi;
- discariche incontrollate di rifiuti speciali e/o tossico-nocivi e/o rifiuti solidi urbani e assimilabili;
- aree oggetto di piani urbanistici attuativi anche in variante al P.R.G., in relazione alle quali la competente Unità operativa dell'ASL ritenga necessario accertare l'eventuale intervenuta alterazione della qualità del suolo.

2. Fermi i divieti già stabiliti al riguardo dalle specifiche disposizioni

del vigente Regolamento locale d'Igiene, i progetti edilizi di qualunque natura che implicino la realizzazione di scavi ovvero mutamento di destinazione d'uso nelle aree di cui al comma 1 devono essere accompagnati da dichiarazione asseverata e documentata circa il rispetto dei limiti di cui al comma medesimo. In caso contrario, deve essere presentato il progetto di bonifica previsto dal 2° comma dell'art. 17 D.lgs. 5/2/1997 n. 22 ovvero da ulteriori disposizioni, del cui esito deve essere data comunicazione all'Unità organizzativa competente dell'istruttoria edilizia.

3. Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento o il riutilizzo in loco di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Unità organizzativa responsabile dell'istruttoria nonché alla competente Unità operativa dell'ASL i dati relativi alla quantità e alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dall'attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.

Art. 96. (Sicurezza e disciplina generale del cantiere)

I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti antiinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antiincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica. Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti atti a evitare inquinamento acustico, atmosferico, di falda, o di qualsiasi altro genere, ricorrendo, se del caso, alle deroghe previste dalle leggi.

2. Nello svolgimento dell'attività edilizia, indipendentemente dal titolo abilitante prescritto, devono essere adottate tutte le precauzioni atte ad assicurare l'incolumità dei cittadini che operano nel cantiere e che utilizzano gli spazi adiacenti. Segnatamente, l'assuntore e il direttore dei lavori devono porre particolare cura ove vengano poste in essere le seguenti attività:

- realizzazione di scavi, nel rispetto di quanto previsto dal successivo Art. 97. e sulla base di idonee prove penetrometriche;
- posa di ponteggi, specie se collocati o rivolti su spazi pubblici;
- installazione di gru, insegne e cartelloni pubblicitari;
- utilizzo degli accessi carrabili verso la pubblica via da parte di mezzi di trasporto.

3. I cantieri dovranno essere dotati di appositi spazi per docce, spogliatoi, pronto intervento, a disposizione del personale addetto. I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi prescritta per legge o dal presente regolamento, ivi compresa l'installazione di spazi men-

sa. Dette costruzioni provvisorie, realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono essere dichiarate conformi alle norme igienico-sanitarie dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità.

4. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Unità operativa competente dell'ASL e il secondo sostituito con bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti. È vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.

5. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile di dimensioni di m 0,75 x 1,50 con l'indicazione degli estremi della concessione o autorizzazione edilizia, del titolare di essa, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile del cantiere e del direttore dei lavori. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.

6. Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i tipi del progetto in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione o copia dei medesimi.

7. L'assuntore dei lavori deve essere presente in cantiere o vi deve assicurare la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti, quale responsabile di cantiere.

8. Il Dirigente dell'Unità operativa competente tanto dell'amministrazione comunale quanto dell'ASL, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, ordina la sospensione dei lavori, e procede alle opportune segnalazioni alle autorità competenti per l'adozione dei conseguenti provvedimenti.

Art. 97. (Operazioni di scavo)

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

La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura di monitoraggio, effettuate a cura del concessionario o dell'assuntore dei lavori. Le misurazioni devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati in relazione alle caratteristiche degli scavi.

Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio che riguardante infiltrazioni d'acqua od eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'Autorità Comunale, fermo restando l'obbligo del Concessionario o dell'assuntore dei lavori di sospen-

dere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.

Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

Art. 98. (Cautele per ritrovamenti archeologici, storici e artistici)

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente denunciati alla Soprintendenza Archeologica o ad altra autorità eventualmente competente ed essere posti a disposizione della medesima. Allo stesso modo deve essere data comunicazione, entro il quinto giorno dal ritrovamento, al dirigente dell'unità organizzativa che abbia rilasciato o assentito il provvedimento edilizio.

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

3. Ove i progetti di opere edilizie comportassero lavori di scavo in aree a rischio archeologico, gli stessi devono essere corredati dal nulla - osta della Soprintendenza Archeologica di cui al successivo Art. 107. 1.B.1. Per gli ulteriori interventi di scavo all'interno delle aree a rischio, i relativi progetti devono essere sottoposti all'esame preventivo da parte della Soprintendenza Archeologica, che dovrà esprimere il proprio assenso entro il quindicesimo giorno dal ricevimento del progetto formulando, se del caso, prescrizioni atte ad evitare il danneggiamento del patrimonio archeologico.

Art. 99. (Manufatti attinenti a servizi pubblici e suolo pubblico)

L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'Ufficio Tecnico Comunale e, ove necessario, agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.

Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.

La riconsegna delle aree ha luogo, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia in solido con l'assuntore dei lavori. Tali spese, previa liquidazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, devono essere rimborsate entro quindici giorni dall'invito di pagamento: in difetto si proce-

de in via forzosa.

Art. 100. (Funzioni di vigilanza)

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 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 su 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 successivo Art. 101. 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 a 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 successivo Art. 102. può chiedere la concessione o l'autorizzazione edilizia a sanatoria ove sussistano i presupposti di legge. 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.

Art. 101. (Difformità nell'esecuzione: variazioni essenziali)

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

- Mutamento delle destinazioni d'uso, in contrasto con l'Art. 13. 2;
- 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 all'Art. 69. 2
- 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 concessione edilizia.

Art. 102. (Difformità nell'esecuzione: variazioni compatibili)

1. Costituiscono - seppur non preventivamente assentite - variazioni compatibili col 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 articolo:

- 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 precedente Art. 101. 1 ovvero aumento delle superfici utili ovvero modifiche della sagoma;
- variazioni concernenti i seguenti elementi progettuali:
 - a) modifiche della destinazione d'uso contenute nei limiti di cui

all'Art. 13. 2;

- b) modifiche ubicative contenute nei limiti di cui all'Art. 69. 2;
- 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.

Art. 103. (Tolleranze di cantiere)

1. 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%.

2. Costituiscono altresì tolleranze di cantiere 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.

Art. 104. (Abitabilità)

1. Ad esito della verifica della corretta esecuzione degli interventi e della salubrità dell'opera realizzata, il certificato di abitabilità è rilasciato dal Dirigente preposto alla competente Unità operativa, secondo la legislazione vigente e sulla base della documentazione occorrente, preventivamente indicata con determinazione del Dirigente stesso.

Art. 105. (Interventi non ultimati)

Ove l'opera oggetto di provvedimento edilizio non risulti abitabile o agibile nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della residua parte è classificato, ai sensi degli Art. 64. , Art. 65. , Art. 66. , Art. 67. , Art. 72. , Art. 73. , Art. 74. , Art. 75. , Art. 76. , come l'intervento originario.

Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamento viene considerato come intervento di manutenzione straordinaria soggetta ad

autorizzazione esplicita.

Titolo VI - Le procedure

Art. 106. (Presentazione della domanda di provvedimento edilizio)

1. La domanda di provvedimento edilizio, la denuncia di inizio attività e la relazione asseverata si presentano esclusivamente all'Ufficio ricevente all'uopo previsto rispettivamente per:

- a) concessioni
- b) autorizzazioni e denunce di inizio attività
- c) concessioni in sanatoria
- d) condono
- e) relazione asseverata.

2. La domanda di provvedimento edilizio, la denuncia di inizio attività e la relazione asseverata depositata presso altro ufficio dell'Amministrazione comunale si intende presentata dalla data in cui perviene ad uno degli Uffici competenti ai sensi del primo comma del presente articolo.

3. Se nella documentazione presentata non vi è corrispondenza tra quanto indicato sui moduli a stampa e gli elaborati grafici prodotti, ovvero sussistono irregolarità o incompletezze documentali, l'ufficio ricevente indica i difetti riscontrati e respinge la domanda perché incompleta.

4. Se la verifica di cui al precedente comma ha esito positivo l'Ufficio comunica al richiedente i dati relativi all'Unità Organizzativa responsabile dell'istruttoria nonché il nome del Responsabile del procedimento.

5. Le istanze vengono trasmesse all'Unità Organizzativa di cui sopra entro tre giorni lavorativi dal loro ricevimento.

6. Qualora in sede di presentazione o successivamente durante l'istruttoria venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni richieste per la denuncia di inizio attività, il richiedente può dichiarare di presentare la stessa come istanza di autorizzazione. Ove ne sussistano i presupposti, il richiedente può procedere allo stesso modo per la relazione asseverata.

Art. 107. (Progetto di opere edilizie)

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

A. documentazione relativa alla certificazione dello stato di fatto:

- I. dati anagrafici, codice fiscale e recapito telefonico del richiedente e del progettista;

- II. dichiarazione di esistenza o meno di domanda ancora in itinere o già evasa, relativa alla richiesta di concessione a sanatoria, di cui agli artt. 31 e segg. della legge 47/85, con l'indicazione degli estremi per l'individuazione;
 - III. certificato urbanistico di cui al successivo Art. 114. contenente i principali parametri relativi all'edificabilità dell'immobile (esatta ubicazione dell'area, zona omogenea, destinazione funzionale, volumetria edificabile, eventuali vincoli ambientali e paesistici, obbligo di asservimento);
 - IV. estratto del foglio catastale rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale, con colorazione dell'immobile interessato, controfirmato dal progettista;
 - V. copia dell'atto di proprietà o di altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente, o dichiarazione sostitutiva;
 - VI. estratto degli atti di fabbrica relativi all'immobile, per gli interventi sull'esistente;
 - VII. planimetria indicante lo stato delle reti nel sottosuolo dell'area di sedime dell'immobile;
- B. Nulla osta preliminari al progetto:
- I. eventuale nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici nonché della Soprintendenza Archeologica;
 - II. eventuale autorizzazione paesistica rilasciata dal Comune di Milano;
- B/1. Nulla osta preliminari all'inizio lavori:
- I. eventuale nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oppure visto-esame del progetto da parte dello stesso Comando dei Vigili del Fuoco, oppure dichiarazione del progettista attestante che le opere progettate non sono soggette al suddetto nulla osta;
- C. documentazione relativa al rilievo dello stato di fatto:
- I. stralcio del foglio catastale con l'esatta indicazione del lotto con campitura delle aree sulle quali è computata la superficie fondiaria e conseguentemente il volume edificabile;
 - II. planimetria quotata d'insieme del piano terreno, comprendente la superficie dell'area, le strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza, la posizione, le sagome e i distacchi dal fabbricato, le posizioni delle eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi ed altezze, le eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze, l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacciamenti ai pubblici servizi;
 - III. rilievo fotografico a colori dell'area e del suo contesto con montaggio in sequenza logica (ad es. in strisce panoramiche);
 - IV. rilievo quotato degli edifici esistenti, in scala non inferiore

all'1:200 (in scala 1:50 per interventi di restauro) con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani e le sezioni più significative;

D. documentazione concernente il progetto, relativamente a:

- I. corrispondenza alle norme urbanistiche ed edilizie con riguardo a:
 - tavola generale contenente: planimetria generale comprendente il lotto interessato all'intervento ed estesa all'intorno, contenente indicazioni delle posizioni delle eventuali costruzioni confinanti, con relative distanze ed altezze (scala non inferiore a 1:500); prospetti e/o sezioni relativi all'intorno sopra descritto con verifiche grafiche delle distanze e delle altezze tra le fronti della costruzione e gli edifici circostanti (scala non inferiore a 1:500);
 - piante, prospetti, sezioni, tavole di confronto fra stato di fatto e stato di progetto, pianta del piano terreno con inserimento quotato del progetto nel lotto di pertinenza;
 - scheda sinottica di calcolo e di confronto, riportante gli indici di PRG per la zona omogenea interessata dall'intervento e gli indici edilizi di progetto, per la verifica di questi ultimi rispetto ai primi;
 - eventuale verifica delle destinazioni d'uso;
 - verifica delle dotazioni di spazi di sosta e parcheggio previsti dalle vigenti disposizioni, in relazione alla natura dell'intervento e alle destinazioni d'uso finali;
 - pianta del piano terreno o degli eventuali piani interessati dagli interventi. L'elaborato dovrà contenere indicazioni sulle pavimentazioni esterne, sulle specie arboree ed arbustive, sugli elementi di arredo e di illuminazione;
 - eventuale modello ISTAT/I/201.
- II. requisiti igienico-sanitari documentati tramite:
 - planimetrie in scala opportuna contenenti la verifica dimensionale dei locali interni e dei rapporti aeroilluminanti;
 - planimetrie relative alla progettazione dello schema di fognatura
 - relazione tecnico-sanitaria per gli edifici industriali che contenga: il genere di industria al quale la costruzione deve servire, il numero di addetti previsti, la descrizione delle lavorazioni effettuate, i materiali trattati, prodotti, depositati ed eliminati, i flussi di traffico commerciale, nonché i provvedimenti atti ad eliminare i rumori, gli scarichi di ogni tipo, le esalazioni nocive e i rifiuti tossicologici ovvero dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni;
- III. requisiti di fruibilità documentati tramite:
 - piante e sezioni dell'intervento con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - dichiarazione del professionista abilitato che attesti la conformità

- del progetto alle disposizioni normative sopra indicate;
- IV. requisiti di sicurezza delle strade, secondo la corrispondente disciplina, documentati tramite planimetria in scala adeguata del piano terreno relativa agli accessi sulla strada e alla verifica delle fasce di rispetto del confine stradale in funzione del manufatto e del tipo di strada su cui fronteggia tale manufatto;
 - V. requisiti degli impianti nei casi e secondo le disposizioni previsti dalla corrispondente disciplina;
 - VI. relazione tecnica descrittiva;
 - VII. ulteriore documentazione a corredo consistente nei seguenti elementi:
 - a) calcolo delle superfici e dei volumi controfirmato dal progettista, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione,
 - b) calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione
 - c) programma di progetto e sua rappresentazione convenzionale, da sottoporre alla valutazione della Commissione Edilizia.
2. La documentazione da produrre a corredo della domanda di concessione edilizia per ciascuna delle voci A, B, C, D del primo comma del presente articolo viene integrata o modificata su indicazione dell'Osservatorio Edilizio Cittadino. In relazione alle domande di concessione edilizia che integrano gli elaborati a corredo dei Piani Attuativi si procede a norma delle vigenti disposizioni di legge ovvero a norma delle N.T.A del P.R.G..
3. La documentazione da produrre a corredo della domanda di autorizzazione edilizia ovvero della denuncia di inizio attività ovvero della relazione asseverata viene individuata all'interno di ciascuna delle voci A, B, C, D del primo comma, con determinazione del Dirigente preposto all'Unità organizzativa competente.

Art. 108. (Allegati al progetto di opere edilizie)

1. Al progetto di opere edilizie devono essere allegate:
 - a) schema della rete fognaria e indicazione dei punti di immissione;
 - b) dichiarazione circa l'assenza di modifiche degli impianti;
 - c) dichiarazione di conformità del progetto alla legislazione esistente in materia di scarichi, inquinamento atmosferico e acustico;
 - d) un'impegnativa del rispetto di tutte le norme vigenti in materia di scarichi e assunzione di ogni responsabilità in ordine all'idoneità delle opere progettate, per gli interventi relativi ad insediamenti produttivi che comportino scarichi liquidi, solidi e gassosi, oltre alla documentazione prevista dalle norme vigenti in materia;
 - e) perizia idrogeologica redatta da professionista abilitato (iscritto all'Albo) sulla base di appropriata indagine geotecnica e geognostica nonché sulla base di puntuali prove penetrometriche.

2. Completano gli allegati al progetto di opere edilizie:
 - a) progetto esecutivo della fognatura realizzata;
 - b) dichiarazione di conformità degli impianti alla legislazione vigente;
 - c) dichiarazione sul contenimento dei consumi energetici, ai sensi della legislazione vigente;
 - d) dichiarazione di conformità delle opere eseguite alle norme vigenti per gli interventi relativi ad insediamenti produttivi che comportino scarichi liquidi, solidi e gassosi.
3. La presentazione degli elaborati di cui ai precedenti commi è da porre in relazione alla natura dei singoli interventi edilizi. Il progettista, sotto propria responsabilità, può attestare che il progetto non incide sugli elementi di cui alle precedenti elencazioni.

Art. 109. (Verifica e autocertificazione)

1. Salvo quanto previsto dal successivo Art. 110. , la verifica dei requisiti di cui al precedente Art. 107. lettera D, numero I, è compito degli uffici dell'Amministrazione comunale.
2. La verifica dei requisiti di cui al precedente Art. 107. , lettera D, numero II, è svolta dal Dipartimento di Prevenzione dell'A.S.L..
3. La sussistenza dei requisiti di cui all'Art. 107. , lettera D, numeri III, IV, V, può essere asseverata dal progettista, sotto la propria personale responsabilità.
4. La mancanza di quanto indicato all'Art. 107. e al comma 1 dell'Art. 108. comporta la reiezione della domanda di provvedimento ovvero l'ordine di sospendere i lavori avviati. Quanto indicato al comma 2 del medesimo Art. 108. può essere prodotto sotto la responsabilità del progettista al momento della comunicazione di fine lavori.

Art. 110. (Certificazione del progetto edilizio)

1. La sussistenza dei requisiti di cui al precedente Art. 107. , lettera D, numero I può essere certificata, sotto la propria responsabilità, oltre che dal progettista stesso, da professionisti, società professionali o altri enti esterni alla progettazione, a condizione che tali soggetti siano in possesso di:
 - a) abilitazione alla redazione di progetti analoghi;
 - b) esperienza almeno decennale nella progettazione e direzione lavori;
 - c) documentazione comprovante l'elaborazione, presentazione e conduzione all'approvazione amministrativa e all'esecuzione di interventi edilizi in Italia o in altri paesi dell'Unione Europea.
2. Il provvedimento edilizio viene rilasciato sulla base di quanto certificato in ordine alla corrispondenza del progetto con le norme urbanistiche ed edilizie nonché con i contenuti di eventuali convenzioni attuative, salvo il

parere della Commissione Edilizia, ove richiesto; l'Amministrazione si riserva di adottare comunque le necessarie misure in sede di autotutela.

Art. 111. (Verifica preliminare)

1. L'accertamento dei requisiti di cui all'Art. 107. .1 lettera D può essere ottenuta dall'interessato mediante richiesta della corrispondente verifica presentata direttamente all'ufficio competente.

2. La verifica di cui al precedente comma non può essere modificata se non per mutamento delle caratteristiche del progetto o per il sopravvenire di nuove disposizioni normative e pianificatorie.

Art. 112. (Progetto preliminare)

1. Per gli interventi previsti dall'Art. 124. , il progettista può inoltrare alla Commissione Edilizia progetto preliminare di opere edilizie, composto da programma di progetto e sua rappresentazione convenzionale, anche ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione in materia di tutela paesistico-ambientale.

2. La Commissione Edilizia, senza previa istruttoria da parte dell'Amministrazione comunale, esprime la propria valutazione sulla qualità architettonica del progetto e sugli eventuali profili di tutela paesistico-ambientale, entro trenta giorni dalla presentazione del progetto preliminare.

3. Sulla domanda di provvedimento edilizio corredata dalle valutazioni favorevoli previste dal precedente comma, l'Amministrazione comunale assume le sue determinazioni senza necessità di parere ulteriore della Commissione Edilizia.

Art. 113. (Atto ricognitivo della densità edilizia)

1. Ove si proceda mediante concessione edilizia semplice, le aree fondiarie di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia, applicabili al momento della conclusione dell'istruttoria. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici, salva la facoltà di utilizzare indici diversi che si rendano applicabili successivamente all'asservimento.

2. Il vincolo di asservimento viene costituito mediante scrittura privata unilaterale concernente lo sfruttamento edilizio dell'area oggetto dell'intervento, da sottoscrivere prima del rilascio della concessione edilizia e da trascriversi sui Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo. L'atto deve indicare la S.l.p. utilizzata, nonché il relativo indice di fabbricabilità riferito all'intera area fondiaria di pertinenza. L'Amministrazione Comunale raccoglie copia di detti atti in appositi registri

consultabili dal pubblico.

Art. 114. (Certificato urbanistico)

L'Amministrazione comunale rilascia ai cittadini, entro 30 giorni dalla loro richiesta, certificato urbanistico che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa, l'esatta ubicazione dell'area, la zona omogenea di piano, la destinazione funzionale, la volumetria edificabile, gli eventuali vincoli ambientali e paesistici, l'obbligo di asservimento, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati nonché le modalità di intervento eventualmente previste e, nell'ipotesi di aree inedificate, l'effettiva capacità edificatoria delle stesse.

Il documento di cui al comma 1 ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Il certificato urbanistico, che ha contenuto più ampio del semplice certificato di destinazione urbanistica, può essere rilasciato anche ad esito di istruttoria condotta dall'interessato stesso presso gli uffici comunali, quando tale istruttoria abbia portato alla raccolta della necessaria documentazione autentica.

Art. 115. (Responsabile del procedimento)

1. Il Responsabile del procedimento ispira la propria attività al rispetto dei seguenti principi:

- partecipazione dell'interessato e/o degli interessati al procedimento amministrativo, nel rispetto di quanto sancito nell'art. 52 dello Statuto Comunale;
- principio di collaborazione, nella fase dell'iniziativa;
- principio del contraddittorio, nella fase di valutazione dei fatti.

2. Il Responsabile del procedimento inoltra anzitutto idonea comunicazione scritta all'interessato dando notizia di tutte le memorie scritte o documenti che eventuali terzi, o soggetti rappresentanti i cosiddetti "interessi diffusi", abbiano prodotto.

3. Il Responsabile del procedimento dirige e coordina l'istruttoria e svolge la funzione di indirizzo della attività di tutte le Unità organizzative - esterne alla propria - eventualmente coinvolte nel procedimento.

4. Il coordinamento istruttorio da parte del Responsabile del procedimento assicura, nei riguardi di tutti gli interessati, l'unicità del momento decisionale. I referenti assumono il ruolo di soggetti responsabili all'interno dell'Amministrazione.

5. Il Responsabile del procedimento accerta d'ufficio i fatti, disponendo - anche nei confronti delle Unità organizzative esterne alla propria - il

compimento di tutti gli atti all'uopo necessari nonché adottando ogni misura per l'adeguato sollecito svolgimento dell'istruttoria. A tali fini, il Responsabile dispone l'acquisizione di dichiarazioni, documenti e accertamenti, anche indirizzando tali disposizioni ai diversi Settori comunali preposti. Le disposizioni in tal modo impartite prefigurano l'esercizio di potestà funzionalmente sovraordinate. In ogni caso, la partecipazione dei vari Servizi e/o Settori coinvolti nell'istruttoria alle riunioni della Conferenza, deve intendersi obbligatoria. Ove il sollecito svolgimento dell'istruttoria venisse in qualsiasi modo ritardato da ingiustificati rifiuti frapposti dai Responsabili delle altre Unità organizzative, il Responsabile del procedimento ne dà comunicazione al proprio dirigente apicale, il quale avoca a sé la competenza a pronunciarsi sugli aspetti istruttori ancora da definire.

6. Il Responsabile conclude l'istruttoria formulando motivata proposta al Dirigente competente per l'emanazione del provvedimento finale entro e non oltre i dieci giorni successivi alla scadenza del termine di cui all'Art. 117. E all'Art. 118. . Il Dirigente competente procede all'adozione del provvedimento finale entro i dieci giorni successivi.

Art. 116. (Conferenza dei servizi)

1. Il Responsabile del procedimento indice la Conferenza di Servizi, a scopi istruttori e decisorii, formalizzando le decisioni raggiunte. Redige quindi una dettagliata relazione contenente la qualifica tecnico-giuridica dell'intervento proposto, le valutazioni sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e la natura di tutte le memorie e controdeduzioni presentate.

2. Alle riunioni della Conferenza dei Servizi possono essere chiamati ad intervenire, a norma di legge, gli enti e le amministrazioni interessati dai contenuti e dai profili del progetto presentato.

3. Il progettista può partecipare alla Conferenza dei Servizi per illustrare i propri elaborati.

Art. 117. (Istruttoria: concessioni)

1. Ove non già prodotto a corredo, entro dieci giorni dalla presentazione della domanda di concessione edilizia, deve essere richiesto il parere della Commissione Edilizia e del parere così espresso viene dato atto nel fascicolo istruttorio.

2. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di concessione edilizia, l'istruttoria del progetto deve essere conclusa a cura del Responsabile del procedimento, dopo aver acquisito il parere della Commissione Edilizia.

3. Il termine di cui sopra può essere sospeso ove il Responsabile del procedimento richieda all'interessato - entro quindici giorni dalla data di pre-

sentazione della domanda - la rettifica di dichiarazioni o istanze già prodotte.

4. Il termine di cui al secondo comma è interrotto e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa, ove il Responsabile del procedimento richieda all'interessato - entro trenta giorni dalla presentazione della domanda - le integrazioni documentali di carattere progettuale, grafico, tecnico ed economico necessarie sulla scorta delle risultanze istruttorie ovvero delle richieste della Commissione Edilizia.

5. Subito dopo aver proceduto alla verifica dei fatti e alla verifica normativa, il Responsabile del procedimento trasmette il progetto al Responsabile del Dipartimento di Prevenzione o suo delegato, secondo procedure da concordarsi tra le Amministrazioni. Parallelamente, trasmette il progetto alla struttura tecnica per gli accertamenti valutativi circa la conformità con gli strumenti urbanistici e col presente regolamento edilizio, nonché in ordine all'esatta qualificazione dell'intervento - rispetto alle classificazioni di legge e regolamentari - sulla base degli elementi progettuali proposti. In sede tecnica viene altresì valutata la possibilità di procedere in deroga alle vigenti disposizioni e viene eventualmente disposto il preventivo accertamento di abusi edilizi che richiedano l'adozione di provvedimenti a sanatoria.

6. Il referente tecnico predisponde dettagliata relazione che accompagna il progetto in sede di Conferenza dei Servizi istruttoria, da convocarsi entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, per l'esame contestuale dei vari aspetti e delle varie tematiche intersettoriali coinvolte. Partecipa altresì il Consiglio di Zona territorialmente competente, per il tramite del Dirigente coordinatore preposto.

7. Entro quarantacinque giorni dalla presentazione della domanda viene eventualmente indetta la Conferenza dei Servizi finale, al fine di acquisire - da parte delle altre Amministrazione Pubbliche interessate - le intese, i concerti, i nulla osta o assensi comunque denominati, che siano necessari per la definizione del provvedimento e che non siano già stati preventivamente assunti agli atti del procedimento, al momento della presentazione del progetto ovvero nel corso dell'istruttoria.

Art. 118. (Istruttoria: autorizzazioni)

1. Entro trenta giorni dalla presentazione della domanda di autorizzazione edilizia, l'istruttoria del progetto deve essere conclusa a cura del responsabile del procedimento, dopo aver richiesto - ove previsto - il parere della Commissione Edilizia.

2. Il responsabile del procedimento può chiedere all'interessato la rettifica di dichiarazioni o istanze già prodotte, che risultino erranee o incomplete, entro cinque giorni dalla data di presentazione della domanda. Decorso tale termine, il responsabile del procedimento può richiedere all'interessato - entro dieci giorni dalla presentazione della domanda - le integrazioni documentali di carattere progettuale, grafico ed eventualmente legale che si ren-

dessero necessarie sulla scorta delle risultanze istruttorie.

3. Tale richiesta interrompe i termini per il rilascio dell'autorizzazione edilizia e per la formazione del silenzio assenso. I termini decorrono nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

4. Il responsabile del procedimento indice entro quindici giorni dalla presentazione della domanda la Conferenza dei Servizi per l'esame contestuale dei vari aspetti e delle varie tematiche intersettoriali coinvolte.

Art. 119. (Interventi urgenti)

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

Il proprietario deve dare immediata segnalazione dei lavori al Dirigente del Consiglio di Zona territorialmente competente 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.

Titolo VII -Gli organi

Art. 120. (Commissione Edilizia)

1. La Commissione Edilizia è organo di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia ed urbanistica.

2. Rispetto ai progetti che le vengono sottoposti, la Commissione valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano, sia nell'ambito delle procedure per il rilascio dei provvedimenti di edilizia privata, sia - ove richiesto - nell'ambito delle procedure per l'approvazione di opere pubbliche.

Art. 121. (Commissione Edilizia e istruttoria amministrativa)

1. Nell'ambito dell'istruttoria della domanda di provvedimento edilizio, l'Amministrazione può discostarsi, dandone congrua motivazione, dal parere espresso dalla Commissione Edilizia, sia quando esso sia stato acquisito prima della presentazione della domanda, sia quando esso sia stato richiesto - a cura del Responsabile del procedimento - subito dopo detta presentazione.

2. In ogni caso, la Commissione Edilizia non si pronuncia sulla qualificazione dell'intervento proposto.

Art. 122. (Composizione della Commissione Edilizia)

1. La Commissione Edilizia Comunale è composta da nove membri ed è presieduta dall'Assessore competente.

2. Oltre che dal Presidente, la Commissione è composta dai seguenti membri, nominati dalla Giunta Comunale, tutti con diritto di voto:

- un esperto in progettazione architettonica;
- un esperto in progettazione edilizia esecutiva;
- un esperto in tecnologie edilizie;
- un esperto in storia dell'architettura urbana;
- un esperto in normativa urbanistica ed edilizia;
- un esperto in fruibilità e qualità ambientale;
- un esperto in viabilità e trasporti;
- un esperto in materia di verde urbano.

3. Gli esperti vengono individuati sulla base di appositi bandi, rivolti agli Ordini, Collegi e **Associazioni professionali**, alle Università, alle So-

vrintendenze, alle Associazioni della proprietà edilizia, delle imprese edili, dei disabili nonché agli altri organismi che l'Amministrazione ritiene di invitare.

4. Alle sedute della Commissione partecipa, senza diritto di voto, il Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco o suo delegato.

Art. 123. (Durata in carica dei componenti della Commissione Edilizia)

1. I componenti nominati dalla Giunta Comunale durano in carica tre anni, decorrenti dalla data della nomina.

2. In sede di prima applicazione del presente articolo, al fine di assicurare un rapporto di continuità nel succedersi delle diverse composizioni della Commissione, quattro componenti, estratti a sorte, scadono dopo due anni e i membri nominati in loro sostituzione restano in carica tre anni. Gli altri quattro componenti vengono sostituiti al termine del triennio da altrettanti membri che restano in carica per due anni. Alla scadenza del quinquennio si procede alla nomina di tutti gli otto componenti.

3. I componenti della Commissione Edilizia che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di tre sedute consecutive o per dodici sedute nel corso di un anno solare decadono dall'incarico.

Art. 124. (Parere obbligatorio della Commissione Edilizia)

1. La Commissione Edilizia esprime parere obbligatorio sui seguenti interventi:

- a) nuova edificazione, ampliamento e opere di urbanizzazione;
- b) ristrutturazione;
- c) risanamento conservativo e restauro di cui all'Art. 79. 1 lett. g);
- d) varianti essenziali ai sensi dell'Art. 70. ;
- e) concessioni edilizie in deroga ai sensi dell'Art. 84. ;
- f) distintivi urbani ed attrezzature per l'illuminazione pubblica;
- g) interventi sul verde vincolato;
- h) altri interventi per i quali il parere sia previsto dal presente Regolamento.

2. I progetti definitivi delle opere pubbliche, ivi compresi gli interventi sul verde pubblico, redatti ai sensi della legge 109/94 e sue successive modificazioni ed integrazioni, sono sottoposti alle valutazioni della Commissione Edilizia esclusivamente nei casi in cui ciò venga espressamente richiesto dagli organi dell'Amministrazione Comunale.

Art. 125. (Commissione Edilizia per le funzioni ambientali)

1. La Commissione Edilizia Comunale, nell'esercizio delle funzioni

sub-delegate ai Comuni da parte della Regione Lombardia, viene integrata da due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, in possesso di comprovata pluriennale esperienza.

2. Tali esperti vengono nominati dalla Giunta Comunale, scelti da una rosa di cinque nominativi segnalati dal Servizio Beni Ambientali della Regione Lombardia di concerto con la Sovrintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, e durano in carica due anni.

3. Qualora venga presentato il progetto preliminare di cui al precedente Art. 112. per interventi su immobili tutelati ai sensi del comma 1, si applicano i disposti dell'Art. 81. e la Commissione esamina il progetto stesso nella sua composizione integrata ed esprime parere sia sotto il profilo paesistico-ambientale che sotto il profilo della qualità architettonica ed edilizia.

4. Qualora il parere di cui al precedente Art. 121. sia richiesto dal Responsabile del procedimento e l'immobile interessato dall'intervento sia tutelato ai sensi del comma 1, viene parimenti espresso parere nei termini previsti dall'Art. 81. .

Art. 126. (Commissione Edilizia in materia urbanistica)

1. 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.

2. La Commissione Edilizia può essere chiamata ad esprimere parere:

- a) sulle proposte di Variante al P.R.G.;
- b) sui programmi di riqualificazione urbana;
- c) sulle proposte di pianificazione particolareggiata esecutiva;
- d) sugli accordi di programma;
- e) sui piani per l'edilizia economica popolare ;
- f) sui piani attuativi di iniziativa privata. In tal caso, ove sussistano i presupposti di legge e di regolamento, il parere richiesto si estende alla domanda di concessione edilizia a norma del precedente Art. 124. .

Art. 127. (Commissione Edilizia: funzionamento)

Il Presidente fissa le date di convocazione della Commissione, stabilisce l'ordine dei lavori, conduce la discussione e ne trae le conclusioni.

La Commissione elegge al suo interno un Vice-presidente con il compito di coadiuvare il Presidente e sostituirlo in caso di assenza.

Per la validità delle sedute e dei pareri della Commissione Edilizia occorre la presenza di almeno la metà dei componenti in carica

aventi diritto di voto. Non vengono conteggiati a tali fini né i commissari esperti in materia ambientale, quando non si tratti di progetti di loro competenza, né i singoli rappresentanti dei Consigli di Zona chiamati ad intervenire - quando la Commissione si esprime in materia urbanistica - ai sensi del successivo Art. 129. .

I pareri della Commissione Edilizia si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei votanti.

In caso di parità di voti, prevale il voto del Presidente della Commissione.

I componenti della Commissione devono astenersi dal prendere parte ai relativi lavori, sia nella fase istruttoria che in quella decisionale, quando si tratta di interesse proprio o di interesse del coniuge, dei parenti ed affini entro il quarto grado.

Viene costituito l'Ufficio di Presidenza della Commissione Edilizia, composto da personale facente capo alla Direzione Centrale Pianificazione Urbana e Attuazione P.R.. Tale Ufficio, posto alle dirette dipendenze dell'Assessore competente, assiste il lavoro della Commissione, anche mediante l'illustrazione dei progetti pervenuti.

7. Le modalità di presentazione dei progetti all'Ufficio di Presidenza e le modalità della loro illustrazione da parte dell'Ufficio stesso costituiscono oggetto di apposita determinazione della Direzione Centrale Pianificazione Urbana e Attuazione P.R..

Tutte le sedute della Commissione Edilizia vengono registrate e di ciascuna seduta viene redatto verbale a cura dell'Ufficio di Presidenza. Nel rispetto della normativa vigente in materia di accesso agli atti, sarà consentito ai cittadini prendere visione di quanto registrato o verbalizzato.

Art. 128. (Commissione Edilizia: regolamento interno)

1. I componenti della Commissione Edilizia si insediano entro il quindicesimo giorno successivo alla data di nomina da parte della Giunta Comunale. In sede di prima applicazione del presente Regolamento, la Commissione Edilizia si dota, entro trenta giorni dalla data del suo insediamento, di un proprio regolamento interno, con il quale vengono disciplinati:

- a) i contenuti del programma di progetto e della sua rappresentazione convenzionale, di cui all'Art. 107. 1 lett. D. VII C., i criteri ai quali la Commissione intende attenersi nello svolgimento delle sue funzioni nonché l'utilizzo di specifici strumenti di valutazione;
- b) l'attribuzione ai Commissari di apposite deleghe per la rappresentanza della Commissione in seno ad altri organismi tecnici di livello comunale;
- c) le modalità con cui vengono periodicamente segnalati all'Osservatorio edilizio cittadino i problemi giuridici e tecnici eventualmente riscontrati nell'applicazione del presente Regola-

mento.

2. Del regolamento adottato dalla Commissione Edilizia prende atto la Giunta comunale e gli Uffici comunali sono tenuti all'osservanza del regolamento stesso per quanto di competenza.

Art. 129. (Commissione Edilizia: piani di rilevanza zonale)

1. In attuazione dei principi contenuti nello Statuto comunale e nel vigente Regolamento del Decentramento Territoriale, al fine di assicurare la partecipazione dei Consigli di Zona al processo di formazione degli atti dell'Amministrazione centrale in materia urbanistica, agli stessi sono sottoposti gli strumenti di pianificazione generale nonché i piani attuativi del P.R.G. di rilevanza zonale che interessano il corrispondente territorio. Il Consiglio di Zona interessato esprime al riguardo parere per il tramite di un proprio rappresentante con diritto di voto, appositamente convocato in Commissione Edilizia.

2. Il voto di cui sopra, espresso dal rappresentante della Zona, non è sostitutivo del parere scritto obbligatorio che, ai sensi del Regolamento per il Decentramento, i Consigli devono emettere sulle proposte che riguardano i piani territoriali e urbanistici ed i relativi strumenti attuativi entro trenta giorni dal ricevimento degli elaborati da parte del Protocollo della Circoscrizione.

Art. 130. (Consigli di zona ed edilizia di interesse zonale)

1. I Consigli di Zona vengono chiamati ad esprimere parere obbligatorio sulle concessioni edilizie per gli interventi di nuova costruzione di cui al precedente Art. 67. e per gli interventi di ristrutturazione di cui al precedente Art. 66. , punti 3.2 e 3.3. Il parere viene espresso entro quindici giorni dal ricevimento degli atti dal Consiglio di Zona interessato e viene reso al Responsabile del procedimento, che ne da atto nella relazione di cui all'Art. 115. 6. In ogni caso, viene assicurata la partecipazione del Dirigente coordinatore preposto alla Conferenza dei Servizi prevista dal quinto comma dell'Art. 117.

2. I Consigli di Zona sono competenti in ordine alla ricezione dei progetti ed agli adempimenti istruttori relativi agli interventi previsti agli Art. 82. 3 lett. e), Art. 82. 4 e Art. 83. , nonché agli adempimenti di cui all'Art. 119. del presente Regolamento; i Consigli di Zona sono altresì competenti in ordine alle ulteriori opere edilizie che vengono loro assegnate in base a diverse disposizioni regolamentari ovvero in base ad appositi provvedimenti deliberativi.

3. Le funzioni in materia edilizia, di vigilanza e controllo sull'esecuzione delle opere edilizie di interesse zonale nonché l'applicazione delle correlate sanzioni amministrative di legge e le prescritte segnalazioni

all'Autorità giudiziaria spettano al Dirigente coordinatore di Zona.

Titolo VIII - Norme transitorie e finali

Art. 131. (Termini del procedimento e riorganizzazione degli uffici)

1. I termini di cui agli Art. 117. , primo, secondo, sesto e settimo comma, Art. 118. , primo, secondo e quarto comma, vengono applicati decorsi centottanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

2. Fino alla decorrenza del periodo di cui al primo comma, i termini di cui agli Art. 117. , primo, secondo, sesto e settimo comma, Art. 118. , primo, secondo e quarto comma, si intendono raddoppiati.

3. Le disposizioni contenute nel Titolo VII si applicano a far tempo dal quindicesimo giorno successivo alla data di nomina dei nuovi componenti della Commissione Edilizia da parte della Giunta Comunale. Detta nomina interverrà entro novanta giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, previa indizione dei bandi previsti dall'art. 122.3. I componenti della Commissione Edilizia in carica alla data di entrata in vigore del presente Regolamento cessano dal loro mandato contestualmente alla nomina dei nuovi componenti.

4. Le competenze di cui all'Art. 130. 2 previste dal presente Regolamento sono trasferite a tutti gli effetti ai Consigli di Zona decorsi centoventi giorni dall'entrata in vigore dello stesso.

Art. 132. (Norma di rinvio)

1. Al fine del conseguimento dell'obiettivo di contenere l'inquinamento acustico, il Comune di Milano - entro un anno dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio - adotterà specifico regolamento di attuazione della disciplina statale e regionale per la tutela dall'inquinamento acustico ed adeguerà altresì in tal senso il Regolamento locale d'Igiene ed il Regolamento di Polizia Municipale.

2. Le disposizioni già contenute nell'art. 46.3 del Regolamento Edilizio in vigore dal 1° ottobre 1983 alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, negli artt. 3.4.37 e 3.4.38 del Titolo III del vigente Regolamento locale di igiene nonché negli artt. 64 e 65.1 delle N.T.A. del P.R.G. di cui alla Variante approvata in data 5 luglio 1988, costituiranno congiuntamente oggetto di revisione normativa in sede di approvazione delle nuove disposizioni comunali in materia di allacciamenti idrici e scarichi fognari.

3. Entro due anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, l'Amministrazione comunale predisporrà una mappa delle

aree a rischio archeologico, sulla base delle risultanze già acquisite e secondo le modalità che verranno concordate con il Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza Archeologica di Milano.

Art. 133. (Abrogazione del Regolamento edilizio del 1983)

È abrogato il Regolamento edilizio, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 451 del 28 giugno 1982, approvato dalla Giunta Regionale della Lombardia il 18 maggio 1983 con deliberazione n. 28492, in vigore dal 1° ottobre 1983, e successive modificazioni.

Art. 134. (Abrogazione di disposizioni delle N.T.A. del P.R.G.)

1. Viene approvata la Variante normativa al P.R.G. ai sensi dell'art. 2 comma 2 lettera i) della legge regionale 23 giugno 1997, n. 23 consistente nell'abrogazione delle seguenti disposizioni delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G., di cui alla Variante approvata dalla Giunta Regionale della Lombardia in data 5 luglio 1988 con deliberazione n. 35625:

- **Art. 6.9.2, 6.9.3, 6.9.4, 6.10, 7.4, 7.5, 51.1.2, 59, 65.2, 70.**

Art. 135. (Abrogazione di disposizioni del Regolamento di igiene)

1. Le norme dei Titoli III e IV del presente Regolamento Edilizio prevalgono, in caso di contrasto, sulle corrispondenti norme del vigente Regolamento locale di igiene approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 9 maggio 1994 con deliberazione n. 172/94, come integrato e modificato da ultimo con deliberazione n. 113/95, adottata dal Consiglio Comunale nella seduta del 20 marzo 1995.

2. In virtù dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio si intendono da subito abrogate le seguenti disposizioni del Regolamento locale d'igiene:

- articoli 3.1.1 (numeri da 1 a 5), 3.1.6, 3.2.3, 3.3.4, 3.4.5, 3.4.13, 3.6.1, 3.6.2.

3. Le sottoelencate disposizioni contenute nel medesimo Titolo III del Regolamento locale d'igiene si intendono modificate sulla base dei disposti dei corrispondenti articoli del Titolo III del presente Regolamento Edilizio di seguito riportati:

- R.I. 3.4.2 = R.E. art. 25; R.I. 3.4.6 = R.E. art. 39; R.I. 3.4.8 = R.E. art. 41; R.I. 3.4.9 = R.E. art. 42; R.I. 3.4.10 = R.E. art. 34; R.I. 3.4.12 = R.E. art. 36; R.I. 3.4.14 = R.E. art. 43; R.I. 3.4.15 = R.E. art. 44; R.I. 3.4.16 = R.E. art. 45; R.I. 3.4.17 = R.E. art. 46; R.I. 3.4.18 = R.E. art. 47; R.I. 3.4.19 = R.E. art. 48; R.I. 3.4.23 = R.E. art. 49; R.I. 3.4.31 = R.E. art. 56; R.I. 3.4.32 = R.E. art. 57; R.I. 3.4.33 = R.E. art. 58; R.I. 3.4.34, 3.4.35, 3.4.36 = R.E. art. 37; R.I. 3.4.39 e 3.4.43 = R.E. art. 59; R.I. 3.4.40 = R.E. art. 60; R.I.

3.4.41 = R.E. art. 61; R.I. 3.5.2 = R.E. art. 51; R.I. 3.5.3 = R.E. art. 52; R.I. 3.5.4 = R.E. art. 53; R.I. 3.5.5 = R.E. art. 54; R.I. 3.6.0 = R.E. art. 38; R.I. 3.6.3 = R.E. art. 29; R.I. 3.6.5 e 3.6.6 = R.E. art. 30.

4. Al fine di equiparare i parametri di valutazione igienico-sanitaria attualmente espressi dal Regolamento locale di igiene in “utenti virtuali” con i parametri progettuali espressi dal Titolo III del presente Regolamento Edilizio, si assume convenzionalmente come utilizzabile da un utente virtuale l'alloggio sino a 70 mq. di s.l.p. dotato di una sola camera da letto, anche a due letti. Per gli accertamenti di ordine igienico-sanitario attribuiti alla competenza dell'ASL Città di Milano in relazione a oggetti e argomenti non disciplinati dal presente Regolamento, si applicano i parametri recepiti dal Regolamento locale d'igiene.

Art. 136. (Entrata in vigore)

1. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento edilizio assumono efficacia ed entrano in vigore a far tempo dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia dell'estratto della relativa deliberazione di approvazione, esecutiva nelle forme di legge.

2. I procedimenti in essere alla data di cui al comma precedente proseguono secondo la disciplina contenuta nel presente Regolamento.

3. A far tempo dalla medesima data, per il rilascio dei provvedimenti e per la valutazione delle denunce di inizio attività, anche se concernenti varianti, si applicano le norme contenute nel presente Regolamento.

Glossario

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 le strutture portanti, lo spazio costruito in modo da renderlo completamente accessibile.

Aerazione naturale diretta

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

Aerazione attivata

È 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 lunghezza 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 di spiccato e con il piano orizzontale dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Se il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile è inclinato, a ogni piano di intradosso orizzontale corrisponde un piano verticale parallelo alla fronte della costruzione e la costruzione stessa presenta altezza variabile in funzione dell arretramento della fronte.

Altezza minima dei locali

È 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.

Ambiente urbano

È l'insieme degli elementi naturali ed antropici che formano gli spazi della città.

Arredo urbano

1. Sono definiti di arredo urbano gli interventi volti alla valorizzazione del quadro urbano e la corretta fruizione degli spazi da parte di tutti i cittadini, con particolare attenzione ai soggetti deboli, attraverso la collocazione e realizzazione di:

1.1. distintivi urbani, quali monumenti, fontane, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale hanno come obiettivo la valorizzazione degli spazi urbani;

1.2. cartellonistica murale o a struttura autoportante;

1.3. impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;

1.4. aree specializzate per la sosta all'aperto, in aree verdi, lungo i percorsi pedonali e/o stradali, dotate di sedute, cestini porta rifiuti, fioriere, dissuasori, fontanelle, recinzioni, gazebi, pergolati, pensiline;

1.5. cartellonistica informativa posta all'interno di spazi aperti pubblici o aperti al pubblico e/o lungo i percorsi pedonali e stradali;

1.6. aree specializzate per il gioco, le attività fisiche e socializzanti all'aperto (percorsi vita, percorsi ciclabili), diversificatamente attrezzate per utenti di tutte le età;

1.7. impianti di irrigazione e drenaggio delle aree verdi;

1.8. orti urbani attrezzati;

1.9. attrezzature per favorire il richiamo e la vita di fauna e avifauna locale quali, richiami, cassette ricovero, mangiatoie, fonti d'acqua nonché particolari essenze vegetazionali (bacche, frutti e fiori);

1.10. aree specializzati per cani;

1.11. monumenti ed edicole funerarie.

Impianti tecnologici

Sono impianti tecnologici degli edifici 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.

Interventi relativi ad aree scoperte

1. 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 dodici mesi.

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 di spiccato 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

È 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

È l'illuminazione naturale proveniente da locali attigui illuminati con luce naturale e diretta.

Illuminazione artificiale

È l'illuminazione proveniente da corpi luminosi alimentati.

Locali seminterrati e sotterranei

Seminterrato è il locale che, per parte della sua altezza, si trova sotto la quota di spiccato.

Sotterraneo è il locale la cui quota di intradosso del solaio di copertura sia inferiore od uguale a quella quota di spiccato.

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.

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 quali ripostigli, lavanderie-guardaroba.

Parcheggi

a) pertinenziali: si intendono i boxes o i posti auto destinati in modo durevole a servizio di unità immobiliare principale, quale appartamento, ufficio, negozio, 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.

Piano di spiccato

È il piano orizzontale passante per la quota di spiccato.

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., dedotti comunque la rete viaria, le aree di rispetto stradale, le strade private di uso pubblico, le aree e gli spazi di uso pubblico e le aree destinate a verde privato.

Quota di spiccato

È la quota più alta del marciapiede pubblico fronteggiante lo spazio privato di pertinenza della costruzione. Qualora manchi il marciapiede pubblico o la costruzione riguardi uno spazio privato avente in tutto od in parte quota diversa da quella del marciapiede pubblico, la quota di spiccato è stabilita dall'Ufficio tecnico.

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).

Riscontro d'aria

La possibilità, anche meccanica, di creare all'interno di una unità immobiliare, un movimento d'aria tale da consentirne il riciclo.

Sagoma di un edificio

Contorno che viene ad assumere l'edificio all'interno della congiungente di ogni punto esterno dello stesso dalla quota di spiccato all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Balconi e terrazzi in oggetto non concorrono a delineare la sagoma dell'edificio.

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, disimpegni, ripostigli, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, dispense.

Spazio di cottura

Parte del locale soggiorno o pranzo destinato alla preparazione e alla cottura degli alimenti.

Superficie lorda complessiva: Slp

La superficie lorda complessiva di pavimento è la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano, sia fuori terra che in sottosuolo.

Superficie utile dell'alloggio

È la superficie delimitata dal perimetro esterno dell'alloggio, diminuita delle superfici occupate dalle pareti perimetrali, dalle pareti interne, dai pilastri, dai vani delle porte e delle portefinestre, dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedi, dalle scale interne non comuni e dalle logge.

Superficie minima utile degli spazi di abitazione

È la superficie minima utile ammessa per i diversi spazi di abitazione.

Superficie minima utile dell'alloggio

È la superficie minima utile ammessa per l'alloggio.

Superficie coperta e rapporto di copertura

La Superficie coperta (S_c espressa in mq) è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili.

Per le costruzioni caratterizzate da diversa conformazione planimetrica dei piani, si assume come superficie coperta la superficie di maggiore estensione tra le seguenti:

- Superficie del piano direttamente insistente sul terreno;
- Superficie corrispondente alla media delle superfici dei singoli piani;
- Superficie dell'eventuale piano la cui estensione superi per più del 20% la superficie corrispondente alla media delle superfici.

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.

Superficie filtrante

È 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 filtranti soluzioni alternative quali superfici in ghiaia pressata, in legno con fughe inerbate, in corteccia vegetale e in materiali similari 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.

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.

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.

Volume

Il volume delle costruzioni è il prodotto tra la Slp dei singoli piani per l'altezza virtuale indipendentemente dalla sua altezza effettiva.

Variazione d'uso

È variazione della destinazione d'uso la sostituzione di un'attività o funzione insediata con una diversa.

Verde verticale

È 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.

Verde pensile

È 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.

Visione lontana

Campo visivo libero da ostacoli imminenti, che consenta la visuale tra interno ed esterno.

Tavola di confronto

Nota: le sigle RI e NTA si riferiscono ai vigenti Regolamento di igiene e Norme tecniche di attuazione del PRG.

a) dal Regolamento 1983 allo Schema 1998		b) dallo Schema 1998 al Regolamento 1983	
1983	1998	1998	1983
1.	1.	1.	1.
2.	63.	2.	
3.	64.	3.	
4.	74 (parcheggi)	4.	31.1. + 75 NTA
5.	81	5.	
6.	65.	6.	
7.	65.	7.	
8.	66.	8.	46.3. + 64 NTA + 3.4.37 RI
9.	67.	9.	
10.	cade	10.	6.9 NTA
11.	76.1.	11.	6.10 NTA
12.	76.2	12.	12., 31.11.
13.	72.	13.	18 + 4., 70 NTA
14.	105.	14.	34.
15.	76.3	15.	35.
16.	119.	16.	58.
17.	68., 101., 102.	17.	59.
18.	13.	18.	
19.	120., 121., 123., 124.	19.	57.
20.	122., 123., 125., 126.	20.	60.
21.	127., 128.	21.	33.1-2.
22.	cade	22.	33.3
23.	cade	23.	33.4
24.	114.	24.	3.3.4. RI
25.	71. (in parte)	25.	
26.	cade	26.	
27.	111., 112.	27.	31.1.-6.
28.	cade	28.	31.8.
29.	106., 107., 108.	29.	3.6.2.-3 RI

30.	77., 79.	30.	42.5.-6. + 3.6.5. RI
31.	31., 32., 12.	31.	31.
32.	75.2.	32.	31.10.-14.
33.	21., 22., 23.	33.	41.1.
34.	14., 15.	34.	40.6 + 3.4.10. RI
35.	14., 15.	35.	
36.	Titolo III - Capo 4	36.	3.4.12. RI
37.	Titolo III - Capo 3 - C.	37.	42.8.
38.	Titolo III - Capo 3 - B.	38.	40.7.-8. + 3.6.1. RI
39.	26.	39.	3.4.6. RI
40.	Titolo III - Capo 3 - C.	40.	40.2. + 3.4.7. RI
41.	33.	41.	3.4.8. RI
42.	26., 30., ecc.	42.	3.4.9. RI
43.	26., ecc.	43.	38.2. + 3.4.14 RI
44.	55.	44.	3.4.15. RI
45.	cade	45.	38.3.
46.	26.2.	46.	3.4.17. RI
47.	92.	47.	3.4.18. RI
48.	96.	48.	3.4.19. RI
49.	97.	49.	3.4.23. RI
50.	98.	50.	3.5.1. RI
51.	93.	51.	3.5.2. RI
52.	94.	52.	3.5.3. RI
53.	95.	53.	3.5.4. RI
54.	99.	54.	3.5.5. RI
55.	100.	55.	44.
56.	104.	56.	3.4.31. RI
57.	19.	57.	3.4.32. RI
58.	16.	58.	3.4.33. RI
59.	17.	59.	3.4.39. RI
60.	20.	60.	3.4.40. RI
61.	24.	61.	3.4.41. RI
62.		62.	
		63.	2.
		64.	3.
		65.	6., 7.
		66.	8.
		67.	9.
		68.	17.
		69.	
		70.	
		71.	25.

	72.	13.
	73.	
	74.	74.
	75.	32.
	76.	11., 12., 15.
	77.	6.2., 7.2., 8.4., 9.2., 30. ecc.
	78.	
	79.	3.4., 6.2., 30. ecc.
	80.	
	81.	5.
	82.	
	83.	
	84.	1.2.
	85.	1.2.
	86.	
	87.	
	88.	
	89.	
	90.	
	91.	
	92.	47.
	93.	51. + 3.3.2. RI
	94.	52.
	95.	53.
	96.	48.
	97.	49.
	98.	50.
	99.	54.
	100.	55.
	101.	17.
	102.	17.
	103.	
	104.	56.
	105.	14.
	106.	29.
	107.	29., 2., 3., 4., 6., 7., 8., 9.
	108.	29., 2., 3., 4., 6., 7., 8., 9.
	109.	
	110.	
	111.	27.
	112.	
	113.	7.4.-5. NTA

		114.	24.
		115.	
		116.	
		117.	
		118.	
		119.	16.
		120.	
		121.	
		122.	20.
		123.	
		124.	19.
		125.	
		126.	
		127.	19.4., 21.
		128.	
		129.	
		130.	
		131.	
		132.	
		133.	
		134.	