

RE 2010

**comune
di Vigevano**

**regolamento edilizio
approvazione**

Sommario

TITOLO I	4
Norme generali	4
Art. 1 Oggetto	4
Art. 2 Finalità	4
Art. 3 Competenze e responsabilità	4
Art. 4 Rapporti con le norme di attuazione del Piano di governo del territorio	4
Art. 5 Rinvio ad altre disposizioni	4
Art. 6 Rinvio specifico alle disposizioni vigenti in materia di igiene edilizia	4
Art. 8 Disposizioni di servizio	5
Art. 9 Indicazioni relative all'interpretazione delle norme	5
Art. 10 Segreteria tecnica	5
Art. 11 Commissione per il paesaggio - ruolo e attribuzioni	6
Art. 12 Commissione per il paesaggio - composizione	6
Art. 13 Commissione per il paesaggio - durata	6
Art. 14 Commissione per il paesaggio - incompatibilità	6
Art. 15 Commissione per il paesaggio - conflitto di interesse	7
Art. 16 Commissione per il paesaggio - decadenza	7
Art. 17 Commissione per il paesaggio - funzionamento	7
Art. 18 Commissione per il paesaggio - conferimento e sopralluoghi	7
Art. 19 Commissione per il paesaggio - dichiarazione di indirizzi	7
Parere preventivo	8
Art. 20 Parere preventivo - definizione	8
Art. 21 Parere preventivo - casi	8
Art. 22 Parere preventivo - procedura	8
2 Norme di procedura	8
Art. 23 Norma generale di rinvio	8
Art. 24 Parere igienico-sanitario	8
Art. 25 Servizio accettazione progetti	8
Art. 26 Interventi urgenti e relativi al decoro e alla manutenzione	9
Art. 27 Inizio e ultimazione lavori	9
Art. 28 Tabella di cantiere	9
Art. 29 Documentazione a disposizione in cantiere	9
Art. 30 Tolleranze di cantiere	10
Art. 31 Prevenzione dei rischi di caduta dall'alto	10
Art. 32 Manufatti temporanei	10
Art. 33 Produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili	10
Art. 34 Procedura per il controllo energetico delle pratiche edilizie	10
Presentazione dei progetti edilizi	11
Art. 35 Presentazione dei progetti edilizi - forma	11
Art. 36 Documentazione	11
TITOLO II	13
Requisiti di qualità e di corretto inserimento degli interventi edilizi	13
Art. 37 Contenuti e validità	13
Art. 38 Criteri per l'applicazione del regolamento edilizio in modo differenziato nelle diverse parti urbane	13
Glossario	13
Case uni e bifamiliari	13
Città storica	15
Strade a traffico elevato	15
Art. 39 Città consolidata	19

Art. 39.1	Posizione dell'edificio all'interno del lotto e relativa organizzazione	19
Art. 39.2	Edifici, pareti cieche e decoro delle facciate	21
Art. 39.3	Ampliamenti	21
Art. 39.4	Coperture	23
	Tutti gli edifici	23
	Edifici residenziali con copertura a falda	23
	Coperture, abitabilità dei sottotetti	23
	Aggetti per la protezione delle bucatore e altri manufatti similari	23
Art. 39.5	Recinzioni e permeabilità fra lo spazio privato e quello pubblico	25
	Misure	25
	Materiali	25
	Continuità e rapporto con le altre recinzioni	25
	Aperture	25
Art. 39.6	Costruzioni di pertinenza	25
Art. 39.7	Arredi verdi	27
Art. 39.8	Impianti di ricezione audio e audiovisivi	28
Art. 39.9	Tendoni, lampade e altre sporgenze	28
Art. 40	Città storica	29
Art. 40.1	Posizione dell'edificio all'interno del lotto e sua organizzazione	29
	Allineamenti planimetrici.	29
	Allineamenti altimetrici.	29
	Corti e cortili.	29
Art. 40.2	Edifici, facciate	30
	Composizione delle facciate.	30
	Finestre, portoni e altre aperture.	30
	Balconi, ballatoi e altri elementi distributivi	30
	Rivestimenti delle facciate	31
Art. 40.3	Ampliamenti	31
Art. 40.4	Coperture	31
	Recupero abitativo dei sottotetti	31
	Aggetti per la protezione delle bucatore e altri manufatti similari	32
Art. 40.5	Spazi aperti interni e altre indicazioni	32
	Cortili e corti	32
	Permeabilità della città storica	32
	Costruzioni di pertinenza; arredi verdi; tendoni, lampade e altri sostegni	32
Art. 40.6	Recinzioni	33
Art. 40.7	Impianti di ricezione audio e audiovisivi	33
Art. 41	Città diffusa	34
Art. 41.1	Tessuto delle cascine	34
Art. 41.2	Casotte, Tessuto non tessuto, Tessuto della zona agricola	34
	Posizione dell'edificio all'interno del lotto e sua organizzazione	34
	Recinzioni	34
	Elementi verdi	34
Art. 42	Norme particolari per garantire l'unitarietà degli edifici e degli organismi edilizi	35
Titolo III		36
Norme finali		36
Art. 43	Sanzioni per le infrazioni alle norme del regolamento edilizio	36
Art. 44	Applicazione del regolamento edilizio	36
Art. 45	Abrogazioni	36

TITOLO I

Norme generali

Art. 1 Oggetto

Nel rispetto della legislazione regionale e statale, nonché dello Statuto comunale, e nell'esercizio della potestà regolamentare attribuita al Comune, il presente regolamento detta norme riguardanti le attività che comportano trasformazione del territorio, gli interventi edilizi e le loro caratteristiche, le procedure da osservare per la loro realizzazione sul territorio comunale.

Art. 2 Finalità

Il presente regolamento si ispira all'esigenza di garantire la piena e uguale utilizzabilità degli ambienti urbani da parte di tutti i cittadini singoli e associati e persegue gli obiettivi della sostenibilità ambientale e della qualità degli interventi edilizi sotto il profilo architettonico, compositivo e funzionale e del corretto inserimento delle opere edilizie nel contesto urbano e paesaggistico.

Art. 3 Competenze e responsabilità

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

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

4

Art. 4 Rapporti con le norme di attuazione del Piano di governo del territorio

In conformità all'art. 28 comma 2 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni, le norme del presente regolamento non possono avere ad oggetto parametri urbanistico-edilizi e non possono altresì modificare o sostituire le norme di attuazione del Piano di governo del territorio.

Art. 5 Rinvio ad altre disposizioni

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

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

In riferimento alle norme igieniche di particolare interesse edilizio di cui all'art. 28 comma 1 lettera h) della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni, si rinvia al vigente regolamento locale di igiene.

Art. 7 Deroghe

E' ammessa la deroga alle norme del Titolo II del presente regolamento, previo parere favorevole motivato della Commissione per il paesaggio, nei casi di: concorsi di architettura e di progetti estesi ad ambiti di pianificazione attuativa, di progetti di opere pubbliche, in tutti i casi ove in assenza di alternative il rispetto delle prescrizioni del Regolamento edilizio incida sui parametri urbanistici ed edilizi definiti dal PGT, nonché nel caso il progetto non conforme ai requisiti di qualità e di corretto inserimento sia adeguatamente giustificato e/o sia riconosciuto di particolare valore.

La deroga si qualifica come tale esclusivamente in riferimento ai requisiti di qualità architettonica, compositiva e funzionale e di corretto inserimento nel contesto urbano e paesaggistico del Titolo II ai quali il presente regolamento attribuisce un valore prescrittivo.

Gli scostamenti dai requisiti ai quali il presente regolamento non attribuisce valore prescrittivo, ma meramente indicativo, non costituiscono deroghe, ferma restando l'obbligo dei progettisti di una loro adeguata motivazione.

Art. 8 Disposizioni di servizio

Il Dirigente del Settore competente alla trattazione delle pratiche edilizie può emanare, sentita la Segreteria tecnica, disposizioni di servizio finalizzate ad interpretare e ad applicare le norme del presente regolamento, con riferimento, in particolare, a disposizioni statali, regionali e regolamentari sopravvenute.

Le disposizioni di servizio, assunte con determina, sono riunite in una apposita raccolta e sono adeguatamente pubblicizzate.

Tale raccolta, le indicazioni di cui al successivo art. 9 e la dichiarazione di indirizzi di cui al successivo art. 19 potranno essere utilizzate ai fini dell'aggiornamento e delle modifiche del Regolamento edilizio

5

Art. 9 Indicazioni relative all'interpretazione delle norme

Chiunque ne abbia interesse può chiedere agli uffici competenti alla trattazione delle pratiche edilizie indicazioni esclusivamente di carattere generale, non attinenti singoli casi, relative all'interpretazione e all'applicazione delle norme del presente regolamento.

Le indicazioni sono fornite in forma scritta dall'ufficio competente, sentita eventualmente la Commissione per il paesaggio, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla richiesta.

Art. 10 Segreteria tecnica

Le norme del presente regolamento sono oggetto di periodico aggiornamento anche in relazione ai problemi emergenti dalla loro applicazione.

Al fine di contribuire a tale aggiornamento è istituita la Segreteria tecnica.

La Segreteria tecnica è nominata dal Sindaco o dall'Assessore delegato, resta in carica fino alla conclusione del mandato amministrativo nel corso della quale è nominata e, comunque, fino alla nomina di una nuova Segreteria tecnica, è composta dal Dirigente del Settore competente alla trattazione delle pratiche edilizie o da un suo delegato, da un esperto di legislazione urbanistica ed edilizia e da un esperto di progettazione la cui competenza sia dimostrata dal curriculum professionale.

La Segreteria tecnica assiste il Dirigente del settore competente alla trattazione delle pratiche edilizie ai fini dell'emanazione delle disposizioni di servizio di cui all'art.8.

La Segreteria tecnica convoca periodicamente, di concerto con l'Amministrazione comunale, riunioni con i progettisti e gli operatori che operano nell'ambito del territorio comunale.

La Segreteria tecnica presenta periodicamente all'Amministrazione comunale una relazione sullo stato di applicazione del regolamento edilizio e sulle necessità di un suo aggiornamento.

Commissione per il paesaggio

Art. 11 Commissione per il paesaggio - ruolo e attribuzioni

La Commissione per il paesaggio è un organismo collegiale consultivo del Comune.

Essa esprime un parere obbligatorio, favorevole o non favorevole, in merito alla compatibilità paesaggistica e ai requisiti di qualità architettonica, compositiva e funzionale e di corretto inserimento nel contesto degli interventi privati e pubblici da realizzare negli ambiti assoggettati a vincolo paesaggistico.

Resta ferma la esclusiva competenza degli uffici comunali relativamente alla conformità urbanistico-edilizia dei progetti.

Il parere della Commissione per il paesaggio è sempre accompagnato da adeguata motivazione e può essere accompagnato da indicazioni e prescrizioni.

Le indicazioni e le prescrizioni che accompagnano un parere favorevole non devono comportare modifiche rilevanti del progetto presentato.

Il parere non favorevole deve essere motivato con riferimento ai criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici di cui all'art. 84 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni e alle norme sui requisiti di qualità architettonica, compositiva e funzionale e di corretto inserimento nel contesto di cui al presente regolamento.

Art. 12 Commissione per il paesaggio - composizione

In conformità alle norme statali e regionali vigenti e ai relativi provvedimenti di attuazione, la Commissione per il paesaggio è composta da soggetti aventi particolare e qualificata esperienza nella tutela paesaggistico-ambientale dimostrata dal curriculum professionale.

La Commissione per il paesaggio è formata da almeno cinque componenti, in possesso di laurea e la cui particolare e qualificata esperienza nella tutela paesaggistico-ambientale sia dimostrata dal curriculum professionale.

6 I componenti la Commissione per il paesaggio, compresi il presidente e il vice presidente della commissione, sono nominati dal Sindaco su proposta della Giunta Comunale.

Alle riunioni della Commissione per il paesaggio partecipa, senza diritto di voto e con funzione di segretario, un tecnico del Servizio competente alla trattazione delle pratiche edilizie.

Art. 13 Commissione per il paesaggio - durata

I componenti la Commissione per il paesaggio restano in carica per tre anni dalla nomina e possono essere riconfermati esclusivamente per un secondo mandato. Nel caso di elezioni amministrative, il Sindaco eletto ha la facoltà di nominare una nuova Commissione per il paesaggio.

Art. 14 Commissione per il paesaggio - incompatibilità

Fatte salve le disposizioni statali e regionali vigenti, la carica di componente la Commissione per il paesaggio è incompatibile:

- con la carica di sindaco;
- con la carica di componente la Giunta comunale;
- con la carica di consigliere comunale;
- con il rapporto di dipendenza con il Comune e enti, aziende e società da esso dipendenti.

Art. 15 Commissione per il paesaggio - conflitto di interesse

I componenti la Commissione per il paesaggio non possono partecipare ai lavori della Commissione quando abbiano un interesse in riferimento al progetto sottoposto al parere della Commissione.

I componenti la Commissione per il paesaggio non possono altresì partecipare ai lavori della Commissione quando siano interessati al progetto sottoposto al parere il coniuge, i parenti e gli affini fino al quarto grado.

Art. 16 Commissione per il paesaggio - decadenza

Il componente la Commissione per il paesaggio decade automaticamente dalla sua carica nel caso insorga, successivamente alla sua nomina, una delle cause di incompatibilità di cui al precedente art. 14.

Il componente la Commissione per il paesaggio decade altresì automaticamente nel caso di assenza che si protragga, senza giustificazione scritta, per tre sedute consecutive e nel caso di assenza, ancorché giustificata, per oltre un terzo delle sedute di un anno anche non consecutive.

Art. 17 Commissione per il paesaggio - funzionamento

Le riunioni della Commissione per il paesaggio sono convocate dal Dirigente del Settore competente alla trattazione delle pratiche edilizie o suo delegato mediante comunicazione scritta, fax o posta elettronica almeno quarantotto ore prima della riunione.

Per la validità delle riunioni è richiesta la presenza di almeno la metà dei componenti più uno.

In caso di assenza del presidente e del vicepresidente le riunioni sono presiedute dal componente più anziano.

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

Delle riunioni della Commissione per il paesaggio è redatto un verbale, al quale sono allegati i pareri espressi.

I pareri della Commissione per il paesaggio sono resi pubblici in forma sommaria, fermo restando il diritto di ottenerne, previa richiesta motivata, una copia integrale.

Le riunioni della Commissione per il paesaggio non sono aperte al pubblico.

Art. 18 Commissione per il paesaggio - conferimento e sopralluoghi

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

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

Art. 19 Commissione per il paesaggio - dichiarazione di indirizzi

La Commissione per il paesaggio può formulare periodicamente, in un documento denominato "Dichiarazione di indirizzi", i criteri che intende adottare nell'espressione dei suoi pareri.

La Dichiarazione di indirizzi può eventualmente specificare meglio i requisiti di qualità architettonica, compositiva e funzionale e di corretto inserimento nel contesto urbano e paesaggistico di cui al presente regolamento.

La Dichiarazione di indirizzi, assunta mediante determinazioni del Dirigente competente, è adeguatamente pubblicizzata.

Parere preventivo

Art. 20 Parere preventivo - definizione

Il parere preventivo è lo strumento con il quale, su richiesta dell'interessato, la Commissione per il paesaggio esprime su un progetto preliminare le proprie valutazioni in merito alla compatibilità paesaggistica e ai requisiti di qualità architettonica, compositiva e funzionale e di corretto inserimento nel contesto delle opere da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.

Il parere preventivo vincola, per gli aspetti presi in considerazione, la Commissione per il paesaggio nel successivo esame del progetto definitivo.

Art. 21 Parere preventivo - casi

In nessun caso la richiesta di parere preventivo è obbligatoria.

Tuttavia, la richiesta di parere preventivo è raccomandata in particolare nei seguenti casi:

- progetti relativi ad ambiti di pianificazione attuativa;
- aree, edifici e complessi edilizi di rilevante interesse;
- edifici e complessi edilizi di problematica contestualizzazione.

Art. 22 Parere preventivo - procedura

Al fine dell'espressione del parere preventivo, l'interessato inoltra alla Commissione per il paesaggio un progetto preliminare, che rappresenta schematicamente, nelle forme ritenute più opportune, tutti gli elementi necessari per la valutazione della Commissione e che comprende la contestualizzazione degli interventi.

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

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

Norme di procedura

Art. 23 Norma generale di rinvio

Le procedure per la realizzazione, il controllo e la sanzione degli interventi edilizi per gli aspetti urbanistico-edilizi e paesaggistici, nonché le procedure relative a ogni altro profilo in ambito edilizio, sono dettate dalla legislazione statale e regionale vigente.

Art. 24 Parere igienico-sanitario

Nei casi in cui, comportando valutazioni tecnico-discrezionali, non è ammessa l'autocertificazione dei requisiti igienico-sanitari, è facoltà dell'interessato acquisire direttamente il parere igienico-sanitario presso il competente servizio della Asl.

Nel caso tale facoltà sia esercitata, il parere igienico-sanitario è allegato alla pratica edilizia all'atto della sua presentazione.

Art. 25 Servizio accettazione progetti

Su richiesta degli interessati, lo Sportello unico dell'edilizia di cui all'art. 32 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni fornisce, attraverso un servizio di accettazione progetti, oltre ad informazioni sulle normative vigenti e sulle procedure da utilizzare, anche pareri ed indicazioni sui progetti che gli sono sottoposti.

Il servizio accettazione progetti provvede altresì a verificare la procedibilità nonché la completezza in termini di documentazione amministrativa e tecnica delle pratiche che gli sono sottoposte anche preliminarmente alla protocollazione.

Lo Sportello unico dell'edilizia, attraverso il servizio accettazione progetti, accetta esclusivamente le pratiche che risultano procedibili nonché complete della documentazione prevista dalle norme vigenti e dichiara invece improcedibili le pratiche incomplete.

Art. 26 Interventi urgenti e relativi al decoro e alla manutenzione

Le costruzioni, in tutte le loro parti e i loro elementi, sia prospettanti il suolo pubblico sia prospettanti suoli privati, e le aree di pertinenza, nonché le aree libere devono essere mantenuti in buone condizioni di decoro, d'igiene e di sicurezza.

Al fine di garantire tali condizioni, il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori e le opere necessarie compresi, per le costruzioni, la rimozione di scritte e imbrattamenti e, per le aree libere, la recinzione. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, di riparazione e di ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e ritinteggiatura delle costruzioni deterioratesi.

Quando le condizioni delle costruzioni o delle aree libere siano tali da arrecare pregiudizio al decoro, all'igiene e alla sicurezza, l'amministrazione comunale ingiunge al proprietario l'esecuzione dei lavori necessari, assegnando un congruo termine.

In caso di inottemperanza, si applicano le sanzioni previste dalla legge e dal presente regolamento.

Ove le condizioni delle costruzioni o delle aree libere siano tali da arrecare pregiudizio all'incolumità pubblica o alla salute pubblica, l'amministrazione comunale, a fronte dell'inottemperanza, può disporre l'esecuzione di ufficio a spese dell'inadempiente.

Le spese sostenute dall'amministrazione dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali speciali disposizioni di legge, esse sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639

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

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

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

Art. 27 Inizio e ultimazione lavori

E' fatto obbligo di comunicare l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

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

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

Art. 28 Tabella di cantiere

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

Art. 29 Documentazione a disposizione in cantiere

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

Art. 30 Tolleranze di cantiere

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

per lunghezze fino a 2 m	+/-	2%
per lunghezze oltre 2 fino a 6 mt	+/-	1%
per lunghezze oltre 6 mt	+/-	0,5%
per altezze fino a 5 mt	+/-	1%
per altezze oltre 5 mt	+/-	0,5%

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

Art. 31 Prevenzione dei rischi di caduta dall'alto

In riferimento alla prevenzione dei rischi di caduta dall'alto si applicano le disposizioni di cui al Decreto Direttore Generale Sanità della Regione Lombardia n.119 del 14 gennaio 2009 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 32 Manufatti temporanei

Sono qualificati come manufatti temporanei:

- i manufatti relativi a manifestazioni, concerti, spettacoli viaggianti, eventi sportivi, fiere, sagre, etc. che abbiano durata superiore a una settimana e comunque non superiore a quattro mesi, compresi i tempi di allestimento e di smontaggio delle strutture;
- i manufatti (chioschi, gazebo e simili) che abbiano durata non superiore a centottanta giorni nell'anno solare.

Per i manufatti temporanei, la documentazione tecnica e amministrativa di cui al successivo art. 36 è individuata secondo criteri di semplificazione.

10

Art. 33 Produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili

Per gli edifici di nuova costruzione è fatto obbligo, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento, di prevedere l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a quella minima prevista dalla normativa vigente ai sensi dell'art. 4 comma 1-*bis* del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - Testo unico dell'edilizia e successive modifiche ed integrazioni.

L'installazione degli impianti di cui sopra potrà avvenire anche cumulativamente su aree diverse da quelle interessate dalle nuove costruzioni, sulla base di una apposita convenzione tra gli interessati e il Comune

Art. 34 Procedura per il controllo energetico delle pratiche edilizie

Con apposita determina, il Dirigente del Settore competente definisce la procedura per il controllo energetico delle pratiche edilizie, aggiornandola periodicamente, se necessario, anche in riferimento a norme o disposizioni sopravvenute, con la finalità di garantire la corretta attuazione delle norme vigenti in materia di rendimento energetico degli edifici.

Presentazione dei progetti edilizi

Art. 35 Presentazione dei progetti edilizi - forma

Per le domande di autorizzazione paesaggistica, le domande di permesso di costruire, le denunce di inizio dell'attività nonché per ogni altro adempimento relativo agli interventi edilizi devono essere utilizzati esclusivamente i moduli predisposti dall'Amministrazione comunale.

Art. 36 Documentazione

La documentazione tecnica e amministrativa da allegare alle domande di autorizzazione paesaggistica, alle domande di permesso di costruire, alle domande di piano attuativo, alle denunce di inizio dell'attività nonché agli altri adempimenti relativi agli interventi edilizi è individuata con apposita determina dal Dirigente del Settore competente.

La documentazione potrà essere integrata o modificata con successive determine, anche su proposta della Segreteria tecnica e, in particolare, quando lo rendano necessario norme statali, regionali e regolamentari sopravvenute.

A cosa si applica il Titolo II del regolamento edilizio.

La disciplina dettata dal Regolamento edilizio si applica a tutti gli interventi che concernono il territorio comunale. Compreso i piani attuativi, ovvero gli ambiti di trasformazione urbanistica, i servizi, il territorio disciplinato dal Parco del Ticino (esterno alle zone IC) e le altre situazioni particolari. Ma poiché questi profili sono casi specifici il Titolo II del Regolamento edilizio ammette deroghe ed eccezioni (vedi art. 7). La sua applicazione, infatti, non può prescindere dal fatto che i servizi pubblici sono manufatti speciali con esigenze altrettanto particolari, così come non può tralasciare che i piani attuativi sono già oggetto di un attenta verifica da parte degli uffici amministrativi preposti e dallo stesso Consiglio Comunale, che svolgono una verifica di dettaglio e che va ben oltre le indicazioni del Regolamento. Un ragionamento simile vale anche per la porzione di territorio esclusa dalla cosiddetto ambito d'interesse comunale (zona IC), per la quale la disciplina dettata dal Parco della Valle Lombarda del Ticino è prevalente, e le regole del Regolamento edilizio non possono che essere specificative e integrative. Anche per le indicazioni dettate dalla Sovrintendenza e i funzionari del Ministero per i beni e le attività culturali, per quanto di competenza, il Titolo II del Regolamento edilizio deve essere considerato specificativo e integrativo. La deroga prevista dall'art.7 permette di trattare opportunamente queste situazioni particolari. In ogni caso essa deve essere adeguatamente motivata. Se così non fosse, la deroga non sarebbe più un'eccezione ma una abitudine: diventerebbe "norma" e il Regolamento edilizio perderebbe la sua utilità.

Disciplina differenziata per zone

Il Regolamento edilizio usa lo stesso linguaggio del Piano di governo del territorio adattandolo alle esigenze proprie, e in questo senso si configura come elaborato in tutto autonomo. La sua disciplina è definita in modo differenziato per le stesse macropartizioni della città individuate dal Piano ma con alcune modifiche e ulteriori specificazioni:

Città storica: ricomprende anche il tessuto chiuso ad alta densità. Delle eccezioni sono previste per i cosiddetti monumenti (edifici e i complessi speciali), per gli edifici isolati interni o esterni al perimetro della città storica e per gli edifici storici periferici pre XX secolo e gli edifici periferici post XX secolo. Soprattutto per quanto riguarda l'obbligo di allineamento planimetrico e altimetrico. Per quanto riguarda il complesso monumentale del castello e della piazza valgono le indicazioni di cui alla delibera del Consiglio Comunale n°15 del 3 marzo 2003 e provvedimento di vincolo ai sensi della D.Lgs 42/2004.

Città consolidata: il tessuto chiuso ad alta densità non è ricompreso nella città consolidata. Delle norme specifiche sono state dettate per le case uni e bifamiliari, che sono prevalentemente ma non esclusivamente presenti nei tessuti aperti a media e bassa densità. La ragione è che si tratta di oggetti particolari. Nella città consolidata il Regolamento distingue con specifici richiami nel testo le attività residenziali da quelle produttive o commerciali spesso equiparate a quest'ultime.

Città diffusa: il regolamento edilizio ha mantenuto la distinzione fatta dal PGT fra il cosiddetto tessuto non tessuto, il tessuto delle casotte e il tessuto delle cascine. Per il tessuto non tessuto e il tessuto delle casotte il Regolamento edilizio riprende le stesse regole riguardanti la città consolidata e, in particolare, le indicazioni fornite per le Case uni e bifamiliari, adattandole alle specifiche caratteristiche di questi territori-oggetti urbani. Per quanto invece riguarda il tessuto delle cascine, il Regolamento fa diretto riferimento alle norme dettate dal Parco della Valle Lombarda del Ticino, ma anche alle regole definite per la città storica, e cioè a tutte le cautele che devono essere prese per trattare oggetti di particolare d'interesse architettonico e storico documentale. Le norme dettate per i tessuti della città diffusa valgono anche per gli edifici collocati all'esterno della cosiddetta area d'interesse comunale (zona IC), ovvero direttamente soggetti alle norme dettate dal Parco, per quanto con queste compatibili.

Infine il Regolamento edilizio detta specifiche norme per le strade a traffico elevato, ove debbono essere prese le particolari precauzioni richiamate nel testo come, ad esempio, l'arretramento dell'edificio rispetto alla strada, la realizzazione di barriere, etc. Il Regolamento edilizio definisce regole particolari per garantire l'unitarietà degli edifici e degli organismi edilizi complessi che valgono su tutto il territorio comunale ma, soprattutto, nella Città storica e nei Tessuti delle cascine. Le strade a traffico elevate e le tre macropartizioni prima richiamate sono individuate nella carta allegata che costituisce parte integrante del Regolamento edilizio e a cui occorre fare riferimento per applicare le norme del presente Regolamento. La tabella allegata è una sorta di "stele di rosetta" che rende più semplice raffrontare le zone individuate dal PGT e le norme dettate dal titolo secondo del Regolamento edilizio.

TITOLO II

Requisiti di qualità e di corretto inserimento degli interventi edilizi

Art. 37 Contenuti e validità

La presente sezione del Regolamento edilizio disciplina gli interventi edilizi in riferimento ai profili di qualità architettonica, compositiva e funzionale e di corretto inserimento nel contesto urbano e paesaggistico.

Questa sezione del Regolamento ha valore prescrittivo e si applica a tutti gli interventi da realizzare sul territorio comunale, compresi gli interventi soggetti a pianificazione attuativa e le opere pubbliche. La disciplina del Titolo II si applica altresì agli interventi ricompresi nel Parco della Valle Lombarda del Ticino, ma esterni all'ambito di Iniziativa comunale (IC) definita dal Piano territoriale di coordinamento, e per quanto compatibili con le norme del medesimo.

La disciplina del Titolo II non ha valore prescrittivo ma solo indicativo quando il testo ricorre a specificativi come: "di norma", "generalmente", "si consiglia", "è preferibile", "si privilegia", etc. In questi casi il regolamento edilizio fornisce delle indicazioni la cui applicazione andrà verificata caso per caso, e lo scostamento dalle indicazioni suggerite dovrà sempre essere adeguatamente motivato in forma scritta.

La disciplina del presente titolo è corredata da brevi note (testo in corsivo) che in forma discorsiva forniscono le motivazioni di alcune norme e suggerimenti su come applicarle. Questi testi, pur rimanendo eminentemente dei commenti, debbono essere considerati delle interpretazioni autentiche della disciplina e un supporto per la loro applicazione.

Art. 38 Criteri per l'applicazione del regolamento edilizio in modo differenziato nelle diverse parti urbane 13

La disciplina del presente titolo si applica in modo distinto per tre macro-partizioni del territorio comunale: la città storica, la città consolidata e la città diffusa. Laddove necessario, il Regolamento edilizio definisce eccezioni e casi particolari, vuoi riguardanti specifici materiali edilizi, vuoi concernenti alcune porzioni o "tessuti" della città, vuoi, ancora, riguardanti i modi d'uso del territorio.

La distinzione fra la città storica, quella consolidata e la città diffusa e quelle concernenti i diversi "tessuti" di cui sopra, sono riprese dal Piano di Governo del Territorio. Ciò nonostante, il Regolamento edilizio rimane a tutti gli effetti uno strumento autonomo e distinto dal Piano di Governo del Territorio. Le partizioni prima definite, compreso le Strade a traffico elevato di cui alla successiva definizione, sono indicate nella cartografia allegata che è parte integrante del presente Regolamento.

Glossario

Case uni e bifamiliari

Le case uni o bifamiliari sono presenti soprattutto nei "Tessuti aperti a media-bassa densità" di cui all'art.33 del PdR, ma in modo diffuso anche in altri contesti e porzioni della città. Si tratta di materiali urbani con le seguenti caratteristiche: a) presenza di un lotto recintato contenente un edificio principale, uno spazio aperto e, spesso, alcune costruzioni di pertinenza; b) edificazione limitata in altezza (2 e 3 piano fino ad un massimo di quattro in casi eccezionali); c) l'edificio ospita una o due unità immobiliare o un numero superiore, soprattutto quando conseguenti a frazionamenti e suddivisioni postume; d) l'edificio ha destinazione prevalentemente residenziale.

Classificazioni spurie: l'azzonamento

Per definizione, ogni classificazione suddivide il mondo in insiemi omogenei rispetto a un qualche carattere e non può fare a meno di contenere eccezioni e differenze. Le classificazioni che rincorrono i casi particolari finiscono per non essere più tali, perdono la capacità di sintesi, e assomigliano sempre più al mondo che vogliono descrivere. Soprattutto quando i caratteri considerati per la loro costruzione sono di natura differente, come nella città, ed è obbligatorio omettere qualche modalità per non moltiplicare all'infinito le famiglie da considerare. E' per questi motivi che le classificazioni sono, di norma, collezioni di oggetti eterogenei che premiano la sintesi e le finalità a scapito della completezza. Basta infatti considerare quattro criteri, e per ognuno di essi quattro modalità o declinazioni, e i casi possibili diventano ben 256: e cioè uno strumento decisamente poco utile. Non è allora un caso che la zonizzazione proposta dal Piano di governo del territorio, e ripresa dal Regolamento edilizio, sia spuria e sintetica, cioè costruita eminentemente allo scopo di dettare regole per la trasformazione delle diverse parti-oggetti della città. Si consideri, ad esempio, come la distinzione fra la città storica, quella consolidata e quella diffusa faccia contemporaneamente riferimento al periodo di costruzione (città medioevale, barocca, ottocentesca, fino al secondo conflitto mondiale, contemporanea, etc.), all'impianto normativo dell'urbanistica italiana (zone omogenee) e alla prevalenza di determinate forme e densità (isolati aperti, città delle villette, strade corridoio, etc.). Ma questa distinzione esprime implicitamente anche un giudizio di valore e di attenzione per i differenti modi con cui essa è costruita ed abitata. Allo stesso modo i "tessuti" distinguono Vigevano considerando di volta in volta il tipo edilizio, e cioè l'oggetto o il materiale urbano considerato (corti grandi, schiere, linee, palazzi, etc.), il modo con cui esso si relaziona agli altri materiali e si insedia nel lotto e nel territorio (tessuto aperto, tessuto chiuso, oggetto isolato, impianto unitario...), le attività ospitate (produttiva, commerciale, agricola...) e l'intensità dello sfruttamento del suolo, cioè la densità edilizia (medio-alta, medio bassa, tessuto non tessuto, etc.). Tutti i tessuti sono poi stati individuati al fine di dettare norme particolari per la loro trasformazione, anche se alcune discipline sono identiche, e da questo punto di vista era possibile una sintesi maggiore. Questa lunga premessa ci porta a dire che quando si affronta un oggetto complesso come la città, e si sceglie di descriverla utilizzando criteri molteplici, come propone il Piano di governo del territorio e il Regolamento edilizio, il caso particolare diventa inevitabile e anzi costitutivo. Ne consegue che l'adattamento e l'interpretazione delle norme è inevitabile.

14

La città storica per il Regolamento edilizio

Come descritto dallo stesso Piano di Governo del territorio i "Tessuti chiusi ad alta densità" sono le prime espansioni urbane extra moenia. E' una città con caratteri propri, nonostante le diverse declinazioni e le innumerevoli sostituzioni e rimaneggiamenti recenti. Gli isolati posti a ovest e a sud della città storica, ad esempio, sono costituiti da oggetti edilizi (schiere, villini, edifici in linea, pettini, etc.) non molto diversi da quelli presenti all'interno delle mura (i cosiddetti "completamenti" costruiti nel '900, soprattutto) e hanno densità edilizie similari, sebbene siano generalmente meno preziosi e molto più misti rispetto agli usi. Gli isolati compresi fra la città storica e la ferrovia, al contrario, sono caratterizzati da una densità maggiore, usi abitativi (nonostante la presenza di diversi grandi servizi) e da un'edilizia per così dire "borgnese" (soprattutto edifici multipiano in linea). In entrambi i casi (e in tutte le altre sfumature non richiamate), abbiamo a che fare con isolati contrassegnati dall'edificazione lungo il filo dell'isolato (e cioè da un'edilizia, appunto, chiusa) che pone gli stessi problemi di omogeneità e allineamento che troviamo nelle vie della città storica.

La stessa cosa può essere detta per l'organizzazione dello spazio interno degli isolati, che a partire dalle costruzioni lungo strada è stato progressivamente occupato dalla edificazione intono a corti e cortili con altri connotati per i quali si prescrive la conservazione. Per queste ragioni, si è ritenuto più opportuno equiparare questa città a quella storica, piuttosto che a quella consolidata tratta nell'articolo 39.

Città storica

Il Regolamento edilizio considera il “Tessuto chiuso ad alta densità” di cui all’art. 31 del PdR e collocato appena a ridosso del centro storico della città, come parte integrante di quella storica, così come individuata dalla cartografia allegata.

Strade a traffico elevato

Il Regolamento edilizio individua nella cartografia allegata le Strade a traffico elevato. Lungo questi itinerari gli interventi riguardanti gli edifici e i lotti direttamente contigui alla pubblica via devono assumere accorgimenti al fine di salvaguardare le attività insediate dal rumore e dall’inquinamento, laddove e come puntualmente indicato nei successivi articoli.

Classificazione proposta dal Piano delle regole e prescrizioni del Regolamento edilizio

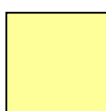
art. PdR	denominazione zona PdR	definizione PdR	disciplina Regolamento edilizio
16	complesso monumentale del Castello e della Piazza	nucleo visconteo della Rocca Vecchia, collegamento coperto all'edificio del Maschio e edificio del Maschio stesso, tre scuderie di ampliamento che strutturano il recinto poligonale all'interno del Castello, Palazzo delle Dame e Piazza Ducale	delibera Consiglio Comunale n°15 del 3 marzo 2003 e provvedimento di vincolo ai sensi della D.Lgs 42/2004
17	edifici e complessi speciali	grandi edifici civili e religiosi, singoli o aggregati, la cui tipologia non è riconducibile a quelle prevalenti in ogni tessuto e che rivestono una notevole rilevanza morfologica, simbolica e funzionale nella struttura urbana	art. 40, fatte salve le specifiche eccezioni specificate nel testo
18	edifici isolati	edifici isolati inseriti in contesti ambientali di elevato pregio come le ville urbane ottocentesche e gli edifici di architettura moderna	art. 40, fatti salve le specifiche eccezioni specificate nel testo
19	tessuto delle Corti Grandi	edifici prevalentemente a schiera sorti lungo vicoli di attraversamento in lunghezza di isolati frammentati.	art.40
20	edifici o complessi a schiera pre XX secolo	sono cinque piccole aree due delle quali si trovano nelle immediate vicinanze del Castello.	art.40
21	edifici o complessi in linea pre XX secolo	sono edifici o complessi di edifici in linea con affaccio diretto su strade o piazze che principalmente possono essere ricondotti al periodo ottocentesco	art.40
22	edifici o complessi a corte e palazzi pre XX secolo	sono i numerosi spazi urbani caratterizzati da edifici con sviluppo attorno a uno spazio privato interno, dal quale si distribuiscono gli accessi agli alloggi, e con il quale lo spazio costruito mantiene la sua relazione più importante	art.40
23	edifici storici periferici pre XX secolo	sono edifici prevalentemente a tipologia in linea o a corte costruiti prima del Novecento. La denominazione richiama il termine "periferici" in quanto possiede due caratteristiche che distinguono questi edifici dagli altri presenti nella Città Storica dentro le mura: l'assenza di continuità tra gli stessi e l'assenza, nel sedime in cui sorgono, dell'impianto medievale	art. 40, fatte salve le specifiche eccezioni specificate nel testo
24	edifici o complessi a schiera post XX secolo	è un'unica area a nord ovest del centro in cui è stata rilevata la presenza di un complesso di edifici a schiera di recente costruzione che mantiene i rapporti spaziali originali dell'impianto antico	art.40
25	edifici o complessi in linea post XX secolo	sono le case in linea novecentesche dove si mantiene il meccanismo dell'accostamento di due elementi strutturali (le antiche schiere), nei quali la dislocazione degli ambienti interni è meno specializzata	art.40
26	edifici o complessi a corte e palazzi post XX secolo	sono prevalentemente tipologie insediative a blocco sviluppate attorno a spazi di pertinenza non prospicienti la sede stradale. Si distingue dal tessuto "Edifici o complessi a corte e palazzi pre XX secolo", sia per l'epoca di costruzione degli immobili, sia per la minore integrazione con il palinsesto antico	art.40
27	edifici storici periferici post XX secolo	comprende un insieme tipologico eterogeneo di edifici costruiti nel Novecento	art. 40, fatte salve le specifiche eccezioni specificate nel testo

31	tessuto chiuso ad alta densità	sono gli insediamenti più antichi dopo quelli storici, con edifici a schiera o a corte, allineati lungo le strade e gli spazi pubblici, che formano isolati chiusi e la cui destinazione è prevalentemente residenziale, con una presenza, tipica della città, di funzioni produttive, oggi in parte dimesse o sottoutilizzate	art.40
32	tessuto aperto a medio-alta densità	sono le parti di città costruite nella seconda metà del XX secolo; in tale tessuto scompaiono gli isolati chiusi e gli edifici si dispongono liberamente nelle loro aree di pertinenza secondo regole derivate dalla cultura del movimento moderno; anche in questo caso la funzione prevalente è quella residenziale, mentre si riduce la presenza di attività produttive	art.39, fatte salve le norme particolari riguardanti le case uni e bifamiliari
33	tessuto aperto a medio-bassa densità	parti di città a destinazione residenziale, quasi esclusivamente costituite da edifici mono e bifamiliari	art.39
34	tessuto a impianto unitario	parti di città prevalentemente residenziali, realizzate sulla base di un progetto unitario quali Piani per l'Edilizia Economica e Popolare o Piani di Lottizzazione convenzionata	art.39, fatte salve le norme particolari riguardanti le case uni e bifamiliari
35	tessuto per attività produttive	parti di città quasi esclusivamente utilizzate per attività produttive, con edifici a tipologia prevalente a capannone monoplanare	art.39, fatte salve le eccezioni specificate nel testo
36	tessuto per attività commerciali	sono i grandi contenitori delle attività commerciali caratterizzati da forti discontinuità morfologiche con il contesto	art.39, fatte salve le eccezioni specificate nel testo
37	Verde privato	comprende orti e giardini, la conservazione dei quali rappresenta un obiettivo irrinunciabile dal punto di vista ecologico e da quello paesaggistico	art.39
PdS	servizi di interesse pubblico e generale		art.39
Dp	ambiti di trasformazione		art.39
41	tessuto non tessuto	sono insediamenti prevalentemente residenziali, caratterizzati da una densità assai bassa e dall'occupazione di una notevole estensione di territorio, con tipologia prevalentemente monofamiliare e lotto pertinenziale destinato a orticoltura	art. 41 e per quanto non espressamente specificato art.39
42	tessuto delle casotte	comprende insediamenti destinati a ricettività temporanea, caratterizzati da piccole dimensioni, ormai consolidati, ma sorti in forma precaria	art.41 e per quanto non espressamente specificato art.39
43	tessuto delle cascine	comprende gli insediamenti rurali (cascine) presenti all'interno del perimetro d'Interesse Comunale (IC)	Disciplina espressa dal Parco della valle lombarda del Ticino e per quanto non in contrasto art. 41 presente regolamento
46	tessuto delle zone agricole	aree comprese nella Zona IC ancora prevalentemente utilizzate per attività produttive agricole e che presentano valori ambientali e paesaggistici da tutelare	art. 41 e per quanto non espressamente specificato art.39

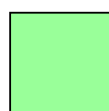
città storica



città consolidata



città diffusa



Criteri plurimi ordinati

Un Regolamento edilizio, ancorché differenziato per tessuti e materiali urbani, non può anticipare la varietà del mondo reale e deve per forza di cosa limitarsi ad elencare una serie di criteri generali e di principi. Spetta al progettista assumersi l'onere della loro corretta declinazione. Al più, il Regolamento edilizio può indicare una scala di priorità, come è stato fatto per definire la posizione dell'edificio all'interno del lotto, e tutte le volte che gli elenchi inseriti nel testo sono stati fatti precedere da dei numeri.

In alcuni casi, quelli più semplici, è possibile che non ricorrano neanche i presupposti che giustificano la regola, come, ad esempio, quando nell'intorno non vi sono fonti inquinanti o usi incompatibili. In queste situazioni è sufficiente tralasciare l'indicazione e concentrarsi su quella successiva, e la difficoltà maggiore consiste nel valutare correttamente l'esistenza del presupposto.

Ma poiché i criteri indicati hanno natura e scopi diversi, è possibile anche che vi siano situazioni ove i principi diventino mutualmente escludenti, nel senso che il rispetto di uno può implicare l'impossibilità di ottemperare un altro. Ad esempio quando l'osservanza degli allineamenti esistenti implica una maggiore vicinanza a un elemento di disturbo o incompatibilità. Anche in queste situazioni, le priorità sono d'aiuto nell'offrire una soluzione, ma vi è sempre la possibilità di trovare espedienti capaci di garantire la risoluzione di problemi apparentemente confliggenti, almeno in linea teorica. Ad esempio: nelle condizioni di contrasto fra la protezione da elementi di disturbo e il rispetto degli allineamenti, il Regolamento edilizio stabilisce di rinunciare a quest'ultimi premiando la vivibilità a scapito della forma urbana. In altri casi ancora, quelli più difficili e particolari, non rimane nessuna alternativa che operare una scelta, anche attraverso un confronto con l'Amministrazione e una valutazione delle diverse alternative d'azione.

18 Come determinare l'allineamento preesistente

Per determinare l'allineamento preesistente occorre considerare innanzitutto quello degli edifici contigui e di tutti quelli posti sul fronte strada ove si affaccia l'intervento, ad iniziare da quelli costituenti l'isolato, ma è anche necessario interpretare il carattere specifico della porzione di città ove è collocato l'intervento. Se l'intervento confina, da un lato, con un edificio arretrato rispetto alla strada e, dall'altro, con un immobile posto a filo dell'isolato, la preferenza dovrà essere accordata all'allineamento di quest'ultimo se la via è caratterizzata dalla presenza di cortine continue lungo le strade (come ad esempio molte delle radiali storiche). Viceversa, se ci troviamo in una parte di città costituita dalla prevalenza di case uni o bifamiliari arretrate rispetto alla strada, come spesso accade nei Tessuti aperti a media-bassa densità, si dovrà scegliere l'allineamento dell'edificio arretrato. Ciò significa che l'obbligo di tenere conto degli allineamenti degli edifici contigui non può prescindere da un giudizio sulla loro congruità rispetto al settore urbano ove l'intervento si colloca e, d'altra parte, non possiamo non rimarcare come la scelta non possa prescindere dalle volontà di modificare lo stato di fatto accentuando un carattere piuttosto che un altro che l'Amministrazione può esprimere in modo consapevole e argomentato. Al contrario, laddove entrambi gli edifici contigui sono arretrati, occorre adeguarsi a questi ultimi, anche nel caso il lotto affacci su una "strada corridoio", soprattutto in presenza di altri arretramenti, come spesso accade.

Quando l'allineamento prevalente è difficilmente determinabile può essere utile fare riferimento a quello mediano (il valore "centrale" una volta ordinati i casi in senso crescente o decrescente) piuttosto che al valore medio, che risente della presenza di distanze particolarmente anomale. In altre situazioni, invece, ove le preesistenze sono limitatissime (uno o pochi edifici) e molti lotti sono ancora liberi, non vi è null'altro da fare che prendere atto dell'inesistenza di un valido riferimento, e decidere circa quale posizione è preferibile per l'edificio in questione e la parte di città in cui sta operando.

Art. 39 Città consolidata

Le disposizioni di questo articolo si applicano alle parti di città qualificate come città consolidata, così come individuate nella cartografia allegata.

Art. 39.1 Posizione dell'edificio all'interno del lotto e relativa organizzazione

La collocazione dell'edificio all'interno del lotto e la sua organizzazione dipendono da una pluralità di fattori come la forma e la natura dell'edificio, le funzioni che esso ospita, la forma e l'estensione del lotto, il carattere del contesto, le possibilità di accesso, etc. Il regolamento edilizio definisce alcuni criteri e delle priorità che dovranno essere applicati tenendo conto, vuoi delle caratteristiche della zona in cui si colloca l'intervento, vuoi delle sue particolarità e specificità. All'Amministrazione è comunque demandata la possibilità di indicare quale criterio e principio debba essere privilegiato in casi particolari e quale al contrario rivesta minore importanza. I principi da considerare sono i seguenti espressi in ordine d'importanza:

1. **distanza fra usi non compatibili e protezione dalle fonti inquinanti.** La collocazione all'interno dei lotti dei diversi edifici e usi deve sempre considerare cosa è già presente all'intorno e assicurare la maggiore distanza nel caso vi sia incompatibilità o possibilità di conflitti fra usi differenti del territorio e, comunque, assicurare idonee mitigazioni, ad esempio prevedendo la realizzazione di opportune barriere "verdi" di protezione e schermatura, o aumentando la protezione e l'isolamento cosiddetto "passivo" degli edifici.
2. **distanza dalle strade a traffico elevato** Nelle strade a traffico elevato gli edifici destinati a funzioni residenziali posti lungo il fronte strada devono essere arretrati e sufficientemente schermati. Nelle strade a traffico elevato l'utilizzo del piano terra per scopi abitativi è sconsigliato, soprattutto quando non sono rialzati, ed è comunque subordinato all'adozione di opportune misure di mitigazione del rumore e dell'inquinamento. Per gli stessi motivi, ma per ragioni opposte, anche gli edifici caratterizzati dalla presenza al piano terra di attività commerciali (fatta eccezione per le medie e le grandi strutture di vendita) devono, di norma, essere arretrati rispetto alla strada, al fine di rendere possibile la realizzazione di parcheggi e lo stazionamento degli autoveicoli che è preferibile collocare nella porzione di lotto fronteggiante le pubbliche vie.
3. **allineamenti preesistenti lungo strada.** Il rispetto degli allineamenti degli edifici contigui è il principio che deve essere obbligatoriamente assicurato tutte le volte che non vi siano particolari impedimenti, fatte salve le specifiche norme sulle distanze dalle strade dettate dal PGT. Per questi motivi è ammessa la deroga della distanza minima dalle strade.
4. **integrità degli spazi non costruiti interni ai lotti.** L'integrità degli spazi non costruiti interni ai lotti, intesa come loro continuità planimetrica, deve essere garantita allo scopo di assicurarne una maggiore fruibilità. Soprattutto nel caso si tratti di aree verdi, al fine di assicurare uno spazio a giardino più "grande" e facilmente utilizzabile (meglio se collocato verso sud per aumentarne l'irraggiamento solare). Il rispetto di tale principio porta a privilegiare la collocazione asimmetrica del edificio rispetto al lotto.

L'integrità degli spazi non costruiti interni ai lotti è un principio che acquista importanza soprattutto nel caso delle case uni e bifamiliari e delle piccole palazzine, e cioè nei tessuti aperti a media e bassa densità e ovunque vi sia uno spazio a giardino anche condominiale (e cioè anche nei tessuti ad alta e media densità). Tale principio assume una rilevanza relativa nel caso dei tessuti per attività produttive o commerciali. Al contrario, la distanza fra usi non compatibili e la protezione dalle fonti inquinanti sono criteri con validità generale e a essi si deve conferire la maggior priorità ovunque. Allo stesso modo, deve essere considerata la distanza dalle strade a traffico elevato, ma in questo caso si tratta di un principio selettivo, che riguarda cioè le funzioni residenziali e in parte il commercio. Anche il rispetto degli allineamenti preesistenti lungo le strade vale per le diverse declinazioni della città consolidata e per le diverse funzioni, ma si tratta di un criterio certamente meno importante rispetto al primo e al secondo principio. Esso ha poi una rilevanza generalmente minore nei tessuti aperti a media e alta densità, ove la diversità degli allineamenti e dei materiali presenti è maggiore.

Contesto urbano, mimetismo e innovazione.

Il Regolamento edilizio impone, al pari del PGT, di “tenere conto delle caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda, accessi carrabili e pedonali, materiali da costruzione, rivestimenti ed intonaci)” (art.23, art.6 e altri PdR). Ciò non significa estromettere l’innovazione e la realizzazione di soluzioni diverse rispetto a quelle esistenti, ma significa più semplicemente che ogni scostamento dallo stato di fatto deve essere giustificato, e la giustificazione deve essere proporzionalmente più convincente, fondata e condivisa a secondo dell’importanza del contesto. E cioè del suo valore culturale e simbolico e della relativa caratterizzazione, che a sua volta è legata alla riconoscibilità e intensità delle sue particolarità. Un brano della città storica ha generalmente regole, forme e immagini così forti e cangianti che l’innovazione è sempre molto difficile, soprattutto se riteniamo che quella porzione di città abbia un valore tale da meritare di essere tramandata alle generazioni future. Un discorso simile può essere fatto per la porzione di territorio ricompresa nel Parco del Ticino e per il tessuto delle cascate. In questi casi la mimesi è spesso la scelta più prudente.

Diverso è il caso di una strada costituita da materiali tanto diversi da rendere difficile quanto impossibile riconoscere un comune denominatore, ad esempio laddove le eccezioni sono così diffuse da diventare l’unica vera caratteristica riconoscibile di quella parte della città, che è perciò muta e incapace di dare suggerimenti al progetto. Anche in queste situazioni, che sono spesso quelle più difficili, la trasformazione della città non può essere mai operazione gratuita, ma deve al contrario cercare con ostinazione e pazienza di ricostruire il senso di un luogo, contemperando le legittime esigenze del progettista e della sua committenza con il carattere pubblico e generale della città e dei suoi spazi.

20 *Ricordiamo, inoltre, che oltre alla copia e alla mimesi, è sempre possibile la variazione sullo stesso tema e la reinterpretazione, ad esempio, per adeguare alle esigenze della vita contemporanea l’edilizia storica o gli immobili rurali non più utilizzati per gli scopi originari. Da questo punto di vista, tener conto dei caratteri del contesto urbano, non è un invito astratto e privo di significato, e tanto meno è un modo per elevare a principio la copia dell’esistente, quanto piuttosto un richiamo alla necessità di capire ed ascoltare la città e le sue regole e di progettare dialogando con esse.*

Conflitti per l’uso del territorio

Ricordiamo che l’incompatibilità fra usi diversi del territorio può assumere la forma leggera dell’inopportunità, come il caso di un’abitazione che affaccia sul parcheggio di un supermercato, e che può essere facilmente risolta con la realizzazione di una quinta di alberi, o può sfociare in una vera e propria convivenza impossibile come, ad esempio, quando si abita vicini a un impianto tecnologico, un’attività produttiva particolarmente rumorosa o inquinante o un esercizio pubblico che rimane aperto tutta la notte. In queste circostanze, una corretta organizzazione del lotto e la previsione di opportune barriere verdi possono solo mitigare ma non risolvere il problema, che deve essere al contrario affrontato attraverso interventi e norme più radicali e appropriate.

In ogni caso il principio della protezione e della maggiore lontananza fra usi poco compatibili deve essere reciproco. Vale per la funzione poco molesta nei confronti di preesistenze disturbanti, come nell’esempio della costruzione di un’abitazione di fronte ad un supermercato, ma anche per l’attività cosiddetta “molesta” quando nell’intorno non vi sia null’altro ma la possibilità che si insedi una funzione non compatibile. E’ questo, ad esempio, il caso di una attività industriale inquinante realizzata a confine con un area residenziale tuttora non edificata.

Art. 39.2 Edifici, pareti cieche e decoro delle facciate

Il Regolamento edilizio non detta norme per il disegno delle facciate, ma impone che ogni facciata sia definita con la medesima cura e attenzione e vieta le facciate cieche, tranne nei seguenti casi:

- pareti poste al confine di proprietà e preordinate alla successiva costruzione in aderenza;
- costruzioni di pertinenza;
- case mono o bifamiliari e, più in generale, tutti gli edifici abitativi di piccole dimensioni.

Anche quando privi di finestre, i fronti debbono comunque essere adeguatamente trattati e avere pari dignità delle altre facciate.

E' comunque fatto obbligo tener conto delle caratteristiche del contesto urbano, considerando le altezze, gli allineamenti, le linee di gronda, la posizione degli accessi carrabili e pedonali e i materiali da costruzione, i rivestimenti e gli intonaci utilizzati negli edifici attigui e presenti nel contesto urbano ove è inserito l'intervento.

Non è ammessa la sporgenza di gronde e canali rispetto al filo delle facciate al piede dell'edificio, ovvero per un'altezza inferiore ai 2,8 ml misurati dalla quota di sistemazione del terreno.

Art. 39.3 Ampliamenti

Gli ampliamenti di edifici esistenti possono comportare l'elevazione dei medesimi o di una loro porzione, lo sviluppo in "orizzontale" dell'organismo originale, che può interessare tutti i piani o solo alcuni (piano terra o superiori), o configurarsi con un volume totalmente o parzialmente autonomo.

Un volta ampliato, l'edificio deve comunque essere un organismo unitario per caratteri compositivi, materiali impiegati, colori, caratteristiche architettoniche, etc. Ciò significa che l'ampliamento deve uniformarsi ai caratteri dell'edificio esistente o comportarne il ridisegno complessivo (restyling).

Gli ampliamenti dovranno garantire le prestazioni di rendimento energetico previste dalla normativa vigente.

Una particolare attenzione dovrà essere conferita all'organizzazione degli spazi non costruiti preservandone la continuità, soprattutto nel caso delle case mono o bifamiliari.

E' ammessa la deroga delle distanze minime dalle strade per l'elevazione di edifici o porzioni di edifici esistenti che non le rispettino, ovvero qualora sia funzionale a garantire la continuità degli spazi non costruiti o un più efficiente utilizzo degli spazi interni. La deroga non è ammessa nelle strade a traffico elevato o quando sia necessario distanziarsi da altre fonti inquinanti o di disturbo.

I cappotti delle facciate e le altre soluzioni adottate per aumentare il rendimento energetico degli edifici esistenti non vanno conteggiati al fine del calcolo delle distanze minime dai confini di proprietà e dagli altri edifici nei limiti stabiliti dalla legislazione vigente.

Il confine tra lo spazio pubblico e quello privato.

Le recinzioni segnano il confine fra lo spazio privato dell'abitazione o della fabbrica o del centro commerciale e quello pubblico della città. Per la loro prossimità con chi percorre a piedi o in automobili le pubbliche vie sono ciò che più immediatamente è visto e percepito, e contribuiscono così a determinare, vuoi le caratteristiche dello spazio privato, vuoi quelle della strada e dello spazio pubblico più in generale. E' per questi motivi che tutti i regolamenti edilizi, anche quelli meno attenti alla forma della città e dei suoi materiali, dedicano molto spazio alla definizione delle recinzioni. Poiché a Vigevano non vi è la prevalenza di un tipo specifico, il regolamento edilizio non impone forme determinate, ma piuttosto definisce alcune regole, le cui finalità sono di conferire allo spazio pubblico un minimo di ordine e riconoscibilità.

Altre regole riguardano invece più direttamente i fattori inquinanti e la possibilità che le recinzioni diventino elemento di filtro e protezione degli spazi privati, soprattutto quanto supportate dalla presenza di elementi verdi, e di difesa della privacy. Se dall'esterno le recinzioni sono, infatti, dei tasselli di un'unità più generale, che è poi lo spazio pubblico della città, viste dall'interno sono ciò che offre protezione nei confronti del mondo a chi abita, lavora e commercia nello spazio privato.

Art. 39.4 Coperture

Sono ammesse coperture piane, quelle inclinata a una, due o quattro falde, quelle cosiddette a “shed” per le attività manifatturiere e a queste assimilabili e le coperture speciali non riconducibili a forme facilmente classificabili.

Tutti gli edifici

Le coperture piane, se praticabili, devono sempre essere provviste di opportuni parapetti e protezione.

Edifici residenziali con copertura a falda

Le coperture a falda degli edifici devono, di norma, sempre convergere al colmo (linea di displuvio) che dovrà essere preferibilmente orizzontale. Anche il filo di gronda deve, di norma, essere omogeneo, sia in quota, che in sporgenza, ed è vietato prolungare la falda in modo sproporzionato, allo scopo di coprire terrazzi o altri aggetti sottostanti, e comunque non oltre una sporgenza massima di 200 cm misurata sul piano orizzontale della facciata.

L'inclinazione delle falde non deve essere superiore a 35 gradi e si raccomanda che tutte le falde della stessa copertura abbiano la medesima inclinazione. Quelle con cambio d'inclinazione sono sconsigliate, le falde con inclinazione inverse sono vietate.

E' ammessa la possibilità di realizzare parziali interruzioni della falda per conseguire aperture e terrazze. Le interruzioni dovranno essere arretrate rispetto al filo della facciata in modo tale che i parapetti siano inglobati nella falda, tranne quando le interruzioni non sono collocate nella parte terminale delle falde e sanciscono la conclusione delle medesime.

Coperture, abitabilità dei sottotetti

Allo scopo di rendere abitabili i sottotetti è possibile realizzare finestre inclinate (velux) e finestre o porte finestre verticali attraverso la realizzazione di abbaini e interruzioni della falda.

Tutte le bucaure collocate in falda dovranno obbligatoriamente tener conto dei criteri compositivi della facciata sottostante e, di norma, dovranno essere allineate con le bucaure sottostanti.

Tutte le bucaure presenti in falda che insistono su una medesima facciata dovranno essere dello stesso tipo, avere identiche dimensione ed essere allineate fra di loro. Bucaure in falda con dimensioni fra loro non uguali possono essere adottate per adeguare le medesime alle geometrie e agli allineamenti delle aperture presenti in facciata. Eccezioni sono ammesse per gli edifici di piccole dimensioni (case uni e bifamiliari) e per le facciate la cui cifra compositiva è l'asimmetria e la disomogeneità.

Aggetti per la protezione delle bucaure e altri manufatti similari

La realizzazione di elementi di copertura (tettoie, tettucci, pensiline, aggetti, etc.) isolati, sporgenti dalla facciata e posti a protezione di finestre, porte finestre, ingressi e altri tipi di bucaure devono essere realizzati con materiali discreti, avere una profondità inferiore a 50 cm misurata sul piano orizzontale, e un'estensione che non potrà mai essere pari all'intera lunghezza di una facciata. Tali protezioni dovranno essere preferibilmente realizzate utilizzando materiali come il ferro, il vetro e comunque che permettono ingombri ridotti, il calcestruzzo è sconsigliato, tranne laddove sia integrato nel disegno complessivo della facciata, mentre l'impiego del legno e dei laterizi, che è altrettanto sconsigliato, dovrà uniformarsi alla forma, alle inclinazioni e ai materiali utilizzati per la copertura. In ogni caso, gli aggetti esistenti all'interno della stessa facciata o edificio dovranno utilizzare gli stessi materiali e avere forme omogenee.

Fermo rimanendo i consigli riguardanti i materiali da utilizzare, è invece ammessa la realizzazione di protezioni a ballatoi, balconi, terrazze e porte d'ingresso e altri elementi assimilabili. Anche in questo caso gli aggetti presenti nella medesima facciata o edificio dovranno utilizzare i medesimi materiali e avere forme omogenee.

Per gli edifici non residenziali non sono previste particolari limitazioni alla realizzazione di tali coperture.

Art. 39.5 Recinzioni e permeabilità fra lo spazio privato e quello pubblico

Il regolamento edilizio non definisce un tipo specifico di recinzione ma fissa alcune misure e alcune regole generali per la realizzazione delle recinzioni.

Misure

L'altezza massima delle recinzioni non potrà essere superiore a 2,20 ml misurati dalla quota di sistemazione del terreno. Il basamento delle recinzioni, quando previsto, deve, di norma, avere un'altezza compresa fra 1/3 e 1/4 dell'altezza complessiva della recinzione e comunque non inferiore a 45 cm.

Materiali

La preferenza deve essere accordata a recinzioni "trasparenti" o "semi trasparenti"; le recinzioni piene o, in alternativa, le cancellate adeguatamente protette da barriere verdi, sono obbligatorie solo laddove è necessario prevedere opportune protezioni dalle fonti inquinanti e nelle strade a traffico elevato. Le recinzioni prospicienti gli spazi pubblici costituite da rete metallica sono ammesse solo quando accoppiate a elementi verdi. L'uso di elementi in calcestruzzo prefabbricati è sconsigliato e comunque vietato quando non tinteggiati. La presenza di elementi verdi (arbusti, siepi o alberi) in prossimità della recinzione è sempre consigliata. E' vietato l'uso di materiali e forme che possano pregiudicare l'incolumità di persone, veicoli o animali circolanti nello spazio pubblico e nei lotti confinanti, ed è tassativamente proibito l'uso di filo spinato e di reticolati elettrificati, fatta eccezione per le esigenze di servizio delle forze dell'ordine e militari (e per gli usi agricoli quando presenti).

Continuità e rapporto con le altre recinzioni

Nella scelta delle recinzioni è obbligatorio prestare attenzione alle recinzioni attigue avendo cura di rapportarsi a queste e di riprenderne le forme (misure, materiali, colorazioni partizioni orizzontali e verticali, etc.) quando congruenti con le caratteristiche dello spazio pubblico in cui l'intervento è collocato e le regole definite dal presente regolamento.

La recinzione dovrà preferibilmente essere la stessa per l'intero perimetro del lotto. E' ammesso l'impiego di recinzioni diverse solo allo scopo di sottolineare condizioni diverse di affaccio del lotto o per rapportarsi alle recinzioni attigue.

Non è mai ammessa la presenza di recinzioni differenti per misure, materiali o forma all'interno dello stesso lato del lotto (anche nel caso la medesima sia interessata da rifacimenti parziali).

Aperture

I cancelli carrai e pedonali dovranno essere congruenti con il tipo di recinzioni di cui costituiscono parte integrante e, quando i materiali utilizzati per le recinzioni lo consentono, utilizzare gli stessi e avere le stesse caratteristiche e forme.

E' ammessa la realizzazione di tettoie e di altre forme di protezione o espedienti atti a proteggere gli ingressi pedonali e carrabili o finalizzati a sottolineare la loro collocazione, solo quando di forma semplice e di dimensioni contenute. Le coperture con doppia falda degli ingressi carrai o pedonali sono sconsigliate. Non sono ammesse sporgenze sulla pubblica via.

Gli arretramenti dovranno preferibilmente avere le medesime dimensioni e profondità di quelli attigui se esistenti. Anche la collocazione dei passi carrai e pedonali dovrà, di norma, tener conto della collocazione degli ingressi nei lotti attigui (posizione, ritmo, etc.). La deroga per gli arretramenti dei passi carrai è subordinata all'esistenza di sistemi di apertura automatici comandabili a distanza ed è vietata nelle strade a traffico elevato

Art. 39.6 Costruzioni di pertinenza

Sono costruzioni di pertinenza tutti i volumi e le attrezzature complementari all'edificio principale che possono essere considerati funzionali allo svolgimento dell'attività insediata quali, ad esempio, ricoveri aperti o chiusi per autovetture e altri veicoli, tettoie, capanni e depositi attrezzi, pergolati, gazebo, tettoie, impianti tecnici di diversa natura, serre, etc.

Essenze ammesse.

Riportiamo qui di seguito l'elenco delle essenze consigliate dal Piano di governo del territorio.

strato arboreo: quercus robur (farnia), carpinus betulus (carpino), ulmus minor (olmo), prunus avium (ciliegio), acer campestre (acero), populus nigra (pioppo nero), populus alba (pioppo bianco), alnus glutinosa (ontano), populus tremula (pioppo tremulo), malus sylvestris (melo selvatico), fraxinus ornus (orniello), tilia cordata (tiglio riccio), fraxinus excelsior (frassino), salix alba (salice bianco), bagolaro celtis australis (bagolaro)

strato arbustivo: corylus avellana (nocciolo), eurononymus europaeus (fusaggine), cornus mas (corniolo), cornus sanguinea (sanguinello), crataegus monogyna (biancospino), sambucus nigra (sambuco), ligustrum vulgare (ligustro), rosa canina, rovo, prunus spinosa (prugnolo), laurus nobili (alloro).

Fronte edilizio, definizione.

Per fronte edilizio prospiciente la strada della porzione d'isolato in cui è collocato l'intervento si intende l'insieme di edifici contigui alla pubblica via che definiscono un lato dell'isolato. Va da se che laddove gli isolati siano di dimensioni ridotte o abbiano andamento curvilineo (il lato sia cioè poco significativo nella definizione di una unità percettiva) andranno valutate le altezze degli edifici che prospettano sulla strada nella suo complesso o, comunque, su una sua porzione significativa.

Fermo rimanendo la diversa natura di queste attrezzature, e dunque i materiali, le forme e le loro differenti esigenze localizzativi, il regolamento edilizio definisce le seguenti regole:

- le costruzioni di pertinenza devono sempre garantire il decoro e non è ammesso l'impiego di materiali provvisori e di risulta;
- le costruzioni di pertinenza devono sempre garantire l'unitarietà e la continuità degli spazi aperti;
- le costruzioni di pertinenza aventi caratteristiche di volume chiuso o semi chiuso (esclusi cioè le tettoie, i pergolati, etc.) debbono essere collocate al confine di proprietà in corrispondenza di altre costruzioni di pertinenza o, in alternativa, devono essere addossati all'edificio principale.
- quando collocati al confine di proprietà, la copertura non deve essere liberamente praticabile e devono, di norma, costituire parte integrante delle recinzioni (divieto di lasciare un intercapedine).

Per la collocazione all'interno del lotto di eventuali impianti tecnici valgono, oltre alle relative specifiche tecniche e funzionali, il principio della maggiore lontananza e protezione rispetto alle funzioni cui possono recare disturbo.

Art. 39.7 Arredi verdi

Per "arredi verdi" si intendono tutti gli elementi vegetali presenti all'interno del lotto ad esclusione di quelli che trovano dimora in vasi, davanzali o altri contenitori rimovibili.

Il rispetto della Densità arborea e della Densità arbustiva indicati dalle norme del Piano di governo del territorio è considerato, al pari degli altri indici urbanistici ed edilizi, condizione irrinunciabile al rilascio o all'acquisizione del titolo edilizio abilitativo. Per tali ragioni, gli elaborati costituenti il medesimo, dovranno indicare puntualmente la collocazione delle essenze arboree, il tipo e l'età degli esemplari che si intendono mettere a dimora.

27

Il rilascio o l'acquisizione del titolo edilizio abilitativo sono altresì subordinati alla sottoscrizione da parte del richiedente di una dichiarazione in cui esso si impegna alla manutenzione del verde e al reimpianto degli esemplari morti o malati. Tale impegno deve essere esplicitamente richiamato nel titolo abilitativo.

La scelta delle essenze degli alberi d'alto fusto e degli arbusti da mettere a dimora fra quelli indicati dal Piano di governo del territorio, al quale si rimanda (cfr. PGT, Glossario, Grandezze urbanistiche), dovrà essere fatta tenendo conto: della necessità di spazio per la crescita delle diverse essenze consigliate, del loro soleggiamento e dell'esposizione agli agenti atmosferici e ai fattori inquinanti.

La collocazione degli elementi verdi all'interno del lotto di intervento dovrà inoltre privilegiare in ordine di importanza i seguenti principi:

1. schermatura e protezione dalle fonti inquinanti, compreso quelle prodotte dagli autoveicoli nelle strade a traffico elevato (barriera verde fronte strada);
2. schermatura visiva di materiali e spazi urbani poco decorosi o compatibili con le funzioni insediate;
3. possibili effetti sulla coibentazione degli edifici (protezione estiva dall'irraggiamento solare e viceversa nei mesi invernali, nel caso di essenze caduche);
4. corrispondenza con altri elementi verdi posti al confine del lotto, ai fini di aumentarne l'impatto e la visibilità;
5. collocazione lungo il fronte strada per aumentarne il "carattere verde", soprattutto dei tessuti aperti a media bassa densità.

I perimetri dei lotti occupati da attività produttive o commerciali prospiciente spazi agricoli o territori naturali dovranno essere sempre obbligatoriamente schermati con elementi verdi.

Art. 39.8 Impianti di ricezione audio e audiovisivi

Gli impianti per la ricezione dei segnali audio e audiovisivi, compreso quelli per la ricezione satellitare e la trasmissione dati, dovranno essere, di norma, del tipo centralizzato (un unico impianto per ogni edificio), dovranno essere collocati sulla sommità degli edifici e in posizione non visibile o perlomeno poco visibile dalla pubblica via. La realizzazione d'impianti di ricezione audio e audiovisivi centralizzati è obbligatoria negli interventi di nuova costruzione e assimilabili e negli interventi di recupero estesi all'intero edificio.

Art. 39.9 Tendenti, lampade e altre sporgenze

L'apposizione sulle facciate contigue agli spazi di pubblico transito di tendoni parasole o parapioggia, di lampade e altri tipi di sporgenze (compreso gli aggetti per la copertura delle bucaure) è ammessa solo quando il margine inferiore ha un'altezza superiore o uguale a 2,50 ml misurati dalla quota di sistemazione del terreno.

La sporgenza di questi manufatti dovrà essere comunque inferiore alla profondità del marciapiede sottostante quando esistente. Laddove il marciapiede non è presente, non è ammessa alcun tipo di sporgenza, ad eccezione che nelle strade pedonali o comunque con traffico automobilistico ridotto e appositamente disciplinato (ZT30). In ogni caso le sporgenze non dovranno essere di ostacolo e pericolo alla circolazione di veicoli e pedoni

La forma, le dimensioni, le caratteristiche tecniche, gli allineamenti, e nel caso dei tendoni le tonalità cromatiche, dovranno essere preferibilmente le stesse dei manufatti già esistenti attigui o presenti sulla medesima facciata.

Art. 40 Città storica

Le disposizioni di questo articolo si applicano alle parti di città qualificate come città storica, così come individuate nella cartografia allegata.

Per il “Complesso monumentale del Castello e della Piazza”, di cui all’art.16 del PdR, si deve fare riferimento al provvedimento di vincolo ai sensi del D.Lgs n° 42/2004 e all’apposito studio di cui alla delibera del Consiglio Comunale n°15 del 3 marzo 2003.

Art. 40.1 Posizione dell’edificio all’interno del lotto e sua organizzazione

Nella diversità delle sue forme e tipi la città storica è contrassegnata dall’edificazione continua lungo il perimetro dell’isolato e dalla formazione di cortine edilizie assai più omogenee e continue di quelle della città contemporanea. Alle spalle della cortina edilizia che segna il bordo dell’isolato, gli edifici in linea, le schiere, i palazzi e le corti più o meno unitarie si organizzano intorno ad uno spazio non edificato di dimensioni e fogge variabili che definisce il ritmo dell’organizzazione planimetrica dell’isolato. La continuità della cortina edilizia, la sua omogeneità dimensionale e gli spazi interni non edificati interni agli isolati costituiscono il fondamento di un principio insediativo capace di accogliere materiali urbani molto diversi uno dall’altro.

Allineamenti planimetrici.

Gli interventi dovranno garantire la continuità della cortina edilizia lungo il perimetro dell’isolato e riprendere le giaciture degli edifici attigui, avendo cura di raccordarle se discordanti. Gli arretramenti sono pertanto vietati. Le norme riguardanti le distanze minime fra gli edifici sono comunque fatte salve.

Allineamenti altimetrici.

Gli interventi prospicienti il fronte strada devono garantire l’allineamento al filo di gronda degli edifici esistenti attigui (allineamento altimetrico) avendo cura, laddove questi siano fra loro discordanti o non consoni alla tradizione edilizia locale, di adeguarsi all’altezza mediana prevalente all’interno del fronte edilizio prospiciente la strada della porzione di isolato in cui è collocato l’intervento.

Gli ampliamenti e le nuove costruzioni non potranno comunque avere un’altezza superiore ai 3,5 metri rispetto all’altezza mediana degli edifici presenti all’interno del fronte edilizio prospiciente la strada della porzione dell’isolato in cui è collocato l’intervento. Sono in ogni caso fatte salve le altezze massime definite dal PGT.

Allo stesso modo, gli interventi riguardanti singole porzioni di organismi edilizi e tipologie più complesse come, ad esempio, le corti, i complessi in linea, le schiere, etc., dovranno garantire il rispetto del filo di gronda prevalente dell’organismo edilizio in cui sono collocate e, in modo particolare, delle porzioni direttamente attigue.

Poiché organismi isolati, sono ammesse deroghe agli allineamenti planimetri e altimetrici per gli edifici classificati dal PGT e individuati nella cartografia allegata come: “Edifici isolati”, “Edifici storici periferici pre XX secolo”, “Edifici storici periferici post XX secolo” (art.18, 23 e 27 PdR), nonché per gli “Edifici e complessi speciali” (art. 17 PdR), ma sono fatte salve le raccomandazioni inerenti gli interventi riguardanti porzione di un unico organismo edilizio complesso di cui al precedente comma.

Corti e cortili.

L’integrità delle corti, dei cortili e degli altri spazi non edificati interni agli isolati deve essere preservata ed è vietato occuparne la parte centrale con fabbricati fuori terra di qualsiasi tipo. La posizione delle nuove costruzioni, quando ammessa, deve di conseguenza essere il più possibile addossata agli edifici esistenti e/o al perimetro dello spazio non costruito interno agli isolati, avendo cura, quando si tratta di accessori e altre costruzioni di pertinenze, di collocarli in corrispondenza di quelli già esistenti nei lotti attigui. Il lato più lungo delle nuove costruzioni, se esistente, dovrà pertanto essere parallelo al perimetro dello spazio non edificato interno agli isolati

Art. 40.2 Edifici, facciate

Composizione delle facciate.

Sono ammesse solo le soluzioni che privilegiano la simmetria e le superfici continue, ovvero la prevalenza dei pieni sui vuoti.

Il disegno delle facciate deve, di norma, riprendere e raccordarsi alle partiture degli edifici attigui, se consoni con la tradizione costruttiva locale, rispettandone le geometrie e gli allineamenti, sia orizzontali, sia verticali (ritmo fra vuoti e pieni).

Tutte le facciate di un medesimo edificio devono essere definite con la medesima cura. Le facciate cieche sono vietate, fatta eccezione per le costruzioni di pertinenza e le pareti poste al confine di proprietà preordinate alla successiva costruzione in aderenza.

Finestre, portoni e altre aperture.

Le finestre devono avere forma rettangolare allungata in verticale. L'altezza deve preferibilmente essere compresa fra 1,5 e 2 volte la larghezza, e le dimensioni consigliate sono fra gli 80 e i 100 cm per la larghezza e fra i 120 e i 200 cm per l'altezza. Dei rapporti differenti sono ammessi per le portefinestre, per le finestre dei piani seminterrati, per le aperture degli spazi originariamente destinati a usi non residenziali e per le finestre o finestrelle collocate immediatamente a ridosso della falda.

I serramenti devono essere di legno. Non è mai ammesso l'impiego di alluminio anodizzato o bronzato, né di altri materiali o trattamenti non consoni a quelli tradizionali. Quelli metallici possono essere utilizzati solo per gli spazi commerciali e produttivi o per gli edifici agricoli anche quando destinati ad altro uso; devono essere verniciati o elettro-colorati e devono mantenere il filo interno della parete.

Le chiusure esterne delle finestre devono essere in legno e di tipo tradizionale (persiane a listelli o gelosie piene). Se dipinte, si consiglia l'utilizzo di colori scuri sulle tonalità del verde, del marrone, del grigio, del nero e dell'avorio. È vietato l'impiego degli avvolgibili. Per le finestre che al piano terra si affacciano su luoghi di pubblico transito è obbligatorio l'uso di chiusure a pacchetto, di quelle rientranti nell'intercapedine del muro o di altre soluzioni che non ostacolino il transito dei pedoni e dei veicoli.

L'utilizzo di riloghe sporgenti è sconsigliato, ed è comunque subordinato all'impiego di binari a vista di dimensioni e sporgenza ridotta.

Le porte e i portoni degli accessi carrai e pedonali devono essere realizzati in legno o in ferro verniciato ed è vietato l'impiego di altri materiali non tradizionali quali l'alluminio e l'acciaio inox. Per gli accessi pedonali è ammesso l'uso del vetro con o senza inferriate di protezione. Le chiusure dei box devono essere preferibilmente in legno. Quelle dei passi carrai possono non essere arretrate se provviste di meccanismo di apertura automatico comandato a distanza. Per i negozi sono ammesse solo serrande metalliche non cieche.

Le inferriate e i parapetti devono essere realizzati in ferro naturale o verniciato in colori scuri e non devono ostacolare il transito dei pedoni e degli autoveicoli.

Balconi, ballatoi e altri elementi distributivi

I ballatoi, gli androni, i loggiati e gli altri elementi distributivi similari esistenti devono essere preservati e valorizzati. Allo stesso modo devono essere preservati e valorizzati i balconi, anche quando aggiunti posteriormente, se di foggia tradizionale. Anche i relativi componenti, quali ad esempio ringhiere, solette, reggimensole ed eventuali decorazioni, devono essere conservati quando appartenenti alla tradizioni costruttiva locale. La pietra (serizio, granito o beola) è il materiale da impiegare preferibilmente nelle nuove realizzazioni. La percorribilità dei ballatoi può essere interrotta solo con l'utilizzo di cancelli di ferro o vetro di forme e dimensioni discrete.

Nelle nuove costruzioni è sconsigliata la realizzazione sulla pubblica via di loggiati e balconi che, di norma, sono presenti e possono essere previsti solo per sottolineare parti e piani specifici della facciata come, tipicamente, l'asse di simmetria o gli estremi laterali.

Rivestimenti delle facciate

Le facciate devono essere finite con intonaco, tranne quando il tipo di costruzione e il carattere architettonico dell'edificio non richiedano l'impiego di altri materiali quali, ad esempio, il mattone a vista in laterizio, o la pietra. I rivestimenti plastici così detti a "frattazzo" o a "buccia d'arancia", lo strollato, il cemento a vista, le tessere vetrose e le ceramiche sono vietate.

Le tinteggiature devono essere comprese entro la gamma delle terre. Sono altresì ammessi l'azzurro e il rosa tenue, il verde chiaro, il giallo carico (cosiddetto Pavia) e il bianco.

La scelta del tipo di rivestimento e della tinteggiatura deve essere fatta tenendo conto delle soluzioni adottate dagli edifici attigui e limitrofi, se congruenti con i caratteri della tradizione locale. Le facciate con un prospetto originale unitario devono essere salvaguardate, adottando tinteggiature e rivestimenti che ne garantiscano l'omogeneità, anche quando siano ora suddivise in porzioni distinte o facciano capo a proprietà differenti.

Le zoccolature delle facciate e degli androni devono di norma essere alte 100 cm e comunque devono rimanere al di sotto della linea dei davanzali delle finestre poste al piano terra, ad eccezione degli edifici di particolare pregio e dei palazzi. La facciata di questi edifici può essere trattata in modo differente fino alla linea del primo piano. Per la zoccolatura si consiglia l'impiego di lastre regolari di pietra con esclusione del tipo ad "opus incertum" o l'inserimento di pietre isolate.

Le grondaie e i canali di scolo delle acque piovane dovranno essere opportunamente convogliate e di preferenza dovranno essere murate. Non è comunque ammessa la sporgenza di gronde e canali rispetto al filo delle facciate al piede dell'edificio, ovvero per un'altezza inferiore ai 2,8 ml misurati dalla quota di sistemazione del terreno. Sulle facciate contigue agli spazi di pubblico transito non è altresì ammessa la realizzazione di qualsiasi elemento di copertura delle bucatore

Art. 40.3 Ampliamenti

Sono fatte salve le regole per gli ampliamenti di cui al precedente art.39.3 (unitarietà dell'edificio ampliato, possibilità di deroga alle distanze minime dalla strada, miglioramento energetico, integrità degli spazi interni non edificati, etc.). L'ampliamento di un edificio è subordinato al ridisegno dell'edificio originale quando esso è incongruente con i caratteri dell'edilizia civile tradizionale o quando è particolarmente degradato o malconcio. Gli ampliamenti di edifici esistenti su fronte strada dovranno rispettare gli allineamenti altimetrici di cui al precedente articolo 40.1.

Art. 40.4 Coperture

Le coperture devono essere costituita da coppi o portoghesi in laterizio. Le coperture a falda degli edifici devono sempre convergere al colmo (linea di displuvio) che dovrà essere preferibilmente orizzontale. Anche il filo di gronda deve essere, omogeneo, sia in quota, che in sporgenza.

Le falde devono mantenere un'inclinazione non superiore a 35 gradi, fatta eccezione per i corpi accessori che possono avere pendenze diverse. La falda unica è ammessa solo nel caso di edifici ex agricoli, degli edifici di pertinenze e di quelli cosiddetti a corpo semplice. Non sono permessi i tetti con falde a profilo spezzato o con inclinazione inversa. I tetti piani sono ammessi solo per le pertinenze. Le strutture di legno delle coperture di tipo tradizionale devono preferibilmente essere conservate. I pluviali devono essere in rame.

Recupero abitativo dei sottotetti

Allo scopo di rendere abitabili i sottotetti, quando e laddove ammesso dal PGT, è possibile realizzare unicamente finestre inclinate (velux). Le finestre inclinate dovranno obbligatoriamente tener conto dei criteri compositivi della facciata sottostante e dovranno essere allineate con le bucatore sottostanti. Tutte le bucatore presenti in falda che insistono sulla stessa facciata di un edificio, e tutte quelle che interessano facciate di edifici diversi che costituiscono un unico organismo più complesso (corte, cortile, organismo a pettine, etc.), dovranno essere dello stesso tipo, avere identiche dimensione ed essere

allineate fra di loro. Non sono ammesse bucatore in falda con dimensioni maggiori di quelle necessarie per assicurare i rapporti aero-illuminanti previsti dalla normativa in vigore per i locali retrostanti.

Aggetti per la protezione delle bucatore e altri manufatti similari

La realizzazione di elementi di copertura (tettoie, tettucci, pensiline, aggetti, etc.) isolati e sporgenti dalla facciata è ammessa unicamente per gli ingressi pedonali e i ballatoi. Tali protezioni dovranno essere realizzate utilizzando materiali come il ferro, il vetro e comunque che permettono ingombri ridotti. Il calcestruzzo e l'impiego del legno sono vietati. Le protezioni degli ingressi dovranno avere una profondità inferiore a 50 cm misurata sul piano orizzontale. Tutti gli aggetti presenti sulla stessa facciata o un medesimo organismo edilizio di carattere complesso dovranno avere forma omogenea e utilizzare gli stessi materiali. Non è ammessa la realizzazione di qualsivoglia elemento di copertura sulla pubblica via.

Art. 40.5 Spazi aperti interni e altre indicazioni

Cortili e corti

La conservazione delle pavimentazioni tradizionali (ad esempio pietra, acciottolato, terra battuta, ammattonato) all'interno di corti e cortili è obbligatoria, fatta salva la realizzazione di aree verdi e piantumate. Le pavimentazioni in calcestruzzo o asfalto sono sconsigliate, quelle in ceramica sono vietate. La porzione di cortile o della corte contigua con gli edifici o le divisioni delle proprietà, e quella dedicata al transito dei pedoni e degli autoveicoli, può essere pavimentata utilizzando materiali come la pietra, gli acciottolati o i blocchetti di cemento.

Gli spazi direttamente antistanti gli accessi e le finestre al piano terra delle abitazioni possono essere adeguatamente schermati e, comunque, trattati in modo tale da limitare l'introspezione. A tale fine, si consiglia l'utilizzo di fioriere e di altri elementi verdi o l'impiego di altri accorgimenti progettuali (variazione delle quote di calpestio, diversa pavimentazione, etc.).

32

Permeabilità della città storica

I percorsi pedonali interni alle corti e ai tessuti storici esistenti dovranno essere mantenuti e potenziati. La loro disciplina d'uso, compresa la chiusura temporanea nelle ore notturne e nei giorni feriali, sarà regolata da apposita convenzione o atto equipollente in sede di adozione del piano attuativo o dell'acquisizione del titolo abilitativo.

Elementi decorativi e testimoniali

Gli elementi architettonici e decorativi che testimoniano la storia e le tradizioni costruttive locali come marcapiani, portali in pietra, ornamenti di diversa natura e foggia, cornici di finestre, portali e portefinestre, inferiate di particolare pregio, colonne, capitelli, affreschi, decorazioni votive, iscrizioni, lapidi, pietre miliari, murature con tessitura particolare e altri dettagli costruttivi di chiaro interesse architettonico, artistico o documentale devono essere mantenuti e adeguatamente tutelati ovunque essi si trovino.

Costruzioni di pertinenza; arredi verdi; tendoni, lampade e altri sostegni

E' fatto salvo quanto già specificato nei precedenti articoli 39.6, 39.7 e 39.9

Art. 40.6 Recinzioni

I muri di recinzione originali in mattoni pieni (o sasso) esistenti devono essere conservati e restaurati. L'altezza massima delle recinzioni non potrà essere superiore a 2,20 ml misurati dalla quota di sistemazione del terreno. Sulla pubblica via non sono ammesse recinzioni trasparenti. I materiali dovranno essere mattoni a vista o preferibilmente intonacati. Fanno eccezione le cancellate di pregio esistenti che dovranno essere mantenute e integrate.

La delimitazione e la recinzione di giardini, orti e pertinenze di uso privato, anche interna alle corti e i cortili, è sempre ammessa solo se realizzata con siepi ed arbusti.

Laddove congruenti con le indicazioni del presente Regolamento è obbligatorio riprendere allineamenti e materiali delle recinzioni attigue presenti nello stesso isolato o via. Non è mai ammessa la presenza di recinzioni differenti all'interno di uno stesso lato del lotto, soprattutto se prospicienti la pubblica via, o all'interno del medesimo spazio interno non costruito. Per le aperture nelle recinzioni si rimanda a quanto già disciplinato dall'art.39.5 (aperture).

Art. 40.7 Impianti di ricezione audio e audiovisivi

Nella città storica non è ammesso collocare impianti per la ricezione dei segnali audio e audiovisivi (compreso quelli satellitare e per la trasmissione dati) singoli o centralizzati sulle facciate prospicienti le pubbliche vie o in posizione visibile da esse. Di norma, tali impianti dovranno essere del tipo centralizzato (un unico impianto per ogni edificio). Negli interventi di nuova costruzione e assimilabili e negli interventi di recupero estesi all'intero edificio l'impianto centralizzato è obbligatori

Art. 41 Città diffusa

Le disposizioni di questo articolo si applicano al “Tessuto non tessuto”, al “Tessuto delle casotte”, al “Tessuto delle cascine” e al “Tessuto della zona agricola”, così come individuati dalla cartografia allegata. Laddove non in contrasto con le norme del Piano territoriale di coordinamento del Parco della Valle Lombarda del Ticino e relativi regolamenti, quanto prescritto dal presente articolo vale anche per gli interventi da realizzare all’interno del Parco ma all’esterno dell’ambito di Iniziativa comunale (IC) come definito dal Piano territoriale di coordinamento del Parco medesimo.

Art. 41.1 Tessuto delle cascine

Per i nuclei rurali classificati come tessuto delle cascine vale quanto indicato dallo “Abbaco delle tipologie rurali del parco del Ticino” approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione n°129 del 29 ottobre 2003 e da quanto specificato nel precedente art.40 del presente Regolamento per quanto non in contrasto con la citata delibera n°129.

Art. 41.2 Casotte, Tessuto non tessuto, Tessuto della zona agricola

Per gli insediamenti diffusi e le cosiddette “casotte” classificate come Tessuto non tessuto e Tessuto delle casotte si applicano le regole dettate dall’art.39 del presente regolamento e, in speciale modo, quanto da esso prescritto per le case uni e bifamiliari, laddove non in contrasto con le seguenti specificazioni.

Posizione dell’edificio all’interno del lotto e sua organizzazione

Le norme relative al rispetto degli allineamenti preesistenti lungo strada (art.39.1) non si applicano in virtù del carattere rado di questi insediamenti. E’ però fatta salva la necessità di garantire una distanza appropriata da eventuali usi non compatibili, compreso le strade ad alta intensità di traffico, e l’obbligo di preservare l’integrità degli spazi non costruiti interni ai lotti.

Recinzioni

34

L’altezza massima delle recinzioni non potrà essere superiore a 1,50 ml misurati dalla quota di sistemazione del terreno. Il legno e gli elementi verdi anche sorretti da rete metallica sono gli unici materiali ammessi. L’impiego di muratura, calcestruzzo e altri materiali è ammesso unicamente per sorreggere i cancelli di ingresso carrabili o pedonali che dovranno preferibilmente essere di legno o metallo solo se “trasparenti”.

Elementi verdi

La collocazione degli elementi verdi all’interno del lotto di intervento dovrà privilegiare in ordine di importanza i seguenti principi:

1. schermatura degli insediamenti non residenziali prospicienti gli spazi agricoli;
2. fronte strada, per rimarcare il carattere verde di questa porzione di territorio;
3. sottolineatura, ridisegno e ricostruzione del segni del paesaggio agrario;
4. schermatura e protezione delle fonti inquinanti, compreso quello prodotto dagli autoveicoli nelle strade a traffico elevato (barriera verde fronte strada);
5. possibili effetti sulla coibentazione degli edifici (protezione estiva dall’irraggiamento solare e viceversa nei mesi invernali, nel caso di essenze caduche.

Art. 42 Norme particolari per garantire l'unitarietà degli edifici e degli organismi edilizi

Gli interventi riguardanti una porzione di un edificio o una parte di un organismo edilizio più complesso (una corte urbana, un fronte edilizio o uno spazio pubblico unitario, un insediamento rurale, etc.) dovranno garantire l'unitarietà complessiva degli stessi. Per garantire tale finalità l'Amministrazione potrà in sede di acquisizione del titolo abilitativo richiedere:

- che il progetto presentato sia esteso come simulazione all'intero edificio o organismo edilizio ove è collocato l'intervento per verificare la compatibilità delle soluzioni proposte;
- che vengano adottate soluzioni progettuali integrative rispetto a quelle definite dal presente Regolamento riguardanti forme, materiali, finiture o colorazioni atte a garantire l'unitarietà complessiva dell'edificio o dell'organismo edilizio in cui è inserito l'intervento e per garantire la compatibilità con eventuali interventi già realizzati.

Laddove la complessità degli interventi lo richieda, l'Amministrazione può informare tutti i proprietari dei compendi interessati che potranno inviare ad essa memorie e segnalare soluzioni alternative.

Il titolo abilitativo dovrà sempre essere corredato da rilievi, immagini o tavole che permettano di cogliere e valutare il contesto in cui è inserito l'intervento.

Titolo III

Norme finali

Art. 43 Sanzioni per le infrazioni alle norme del regolamento edilizio

In assenza di diverse norme statali, regionali e regolamentari, le infrazioni alle norme del presente regolamento comportano l'applicazione di una sanzione pecuniaria da un minimo di € 100 a un massimo di € 5.000, rivalutati automaticamente di anno in anno sulla base della variazione dell'indice Istat per le famiglie di operai e impiegati.

Con apposita determina, il Dirigente del Settore competente alla trattazione delle pratiche edilizie definisce le sanzioni pecuniarie da applicare alle diverse infrazioni, anche raggruppate per gruppi omogenei, con riferimento alla loro gravità in termini di lesione degli interessi pubblici.

Art. 44 Applicazione del regolamento edilizio

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

Art. 45 Abrogazioni

Il presente regolamento edilizio abroga il regolamento edilizio deliberato dal Consiglio comunale in data 19 novembre 1909 e approvato dalla Giunta provinciale amministrativa in data 30 dicembre 1909 e successive modifiche e integrazioni.

