

Somma Lombardo, 25 luglio 2020

OGGETTO: OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO EDILIZIO ADOTTATO

I sottoscritti tecnici operanti sul territorio, dopo essersi riuniti in un gruppo di studio per la verifica degli elaborati del REGOLAMENTO EDILIZIO adottato recentemente, intendono presentare le seguenti osservazioni:

PREMESSA:

Rileggendo l'**allegato A SCHEMA DI REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO** del D.g.r. 24 ottobre 2018 – n. XI/695 si evidenzia chiaramente l'intento semplificatorio a portata nazionale del documento che i Comuni dovranno adottare.

Nella **PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA** si legge:

3. Il regolamento edilizio si articola, in particolare, in due Parti:

a) nella Prima Parte, denominata "**Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia**" è **richiamata e non riprodotta** la disciplina generale dell'attività edilizia (...)

Appare cioè evidente che il REGOLAMENTO EDILIZIO non deve "**riprodurre**" la normativa esistente all'interno del proprio testo.

Infatti:

4. In particolare, la Prima Parte dei regolamenti edilizi, **al fine di evitare inutili duplicazioni di disposizioni statali e regionali**, si deve **limitare a richiamare, con apposita formula di rinvio**, la disciplina relativa alle materie di seguito elencate, la quale pertanto opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento nei regolamenti edilizi:

- a) le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;
- b) le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
- c) il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
- d) la modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
- e) i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
 - e.1. ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
 - e.2. ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
 - e.3. alle servitù militari;
 - e.4. agli accessi stradali;
 - e.5. alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
 - e.6. ai siti contaminati;
- f) la disciplina relative agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;
- g) le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.

Nella **PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**, per Titoli, viene imposto alle Amministrazioni di “regolamentare” alcune caratteristiche procedurali ma anche formali dello sviluppo delle pratiche edilizie, anche ai fini della “qualità urbana”. In particolare si aggiunge che
“È prevista la possibilità di rimandare ad apposito regolamento comunale che tratti la materia del verde pubblico e privato, in modo specifico e coordinato con tutte le altre norme vigenti di settore, (ove possibile in forma di allegato allo stesso Regolamento Edilizio).”

L'**ALLEGATO B DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI**, è semplicemente l'elenco di tutte le voci che agiscono sui parametri urbanistici ed edilizi, nel tentativo di uniformarle in tutto il Paese.

Va qui evidenziato che per quanto riguarda la Voce **44-Altezza Urbanistica**, il Regolamento DEVE rimandare ad una specifica definizione da inserire nel PGT.

L'allegato **C RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA, AVENTI UNIFORME E DIRETTA APPLICAZIONE SUL TERRITORIO REGIONALE** è, appunto, l'elenco di tutte le normative ad oggi vigenti che vengono applicate nella normale attività edilizia ed urbanistica in Lombardia.

Infine, nell'**ALLEGATO D INDICAZIONI AI COMUNI PER L'ADOZIONE DELLO SCHEMA DI REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO REGIONALE** si danno le direttive per il recepimento del Regolamento Edilizio, con il seguente obiettivo:

riorganizzando compiutamente le norme regolamentari in materia edilizia di propria competenza secondo la struttura generale uniforme indicata nello schema di regolamento edilizio-tipo di cui all'Allegato I, articolata in Parti, Titoli e Capi e richiamando le definizioni tecniche uniformi di cui all'Allegato II.

E ribadisce, nell'ambito di **Applicazione del principio di non duplicazione delle disposizioni sovraordinate** che
i Comuni non devono riportare nei propri piani urbanistici e nei propri regolamenti le norme ma solo i richiami alle stesse.

Viste le considerazioni di cui sopra, crediamo che il Regolamento edilizio debba essere molto più snello senza continui duplicati di normative già operanti sul nostro territorio, che andrebbero, come impone il D.g.r., unicamente “richiamate”.

Chiediamo quindi di attenersi, in maniera più precisa, all'elenco della **PARTE SECONDA** dell'**ALLEGATO A**.

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi

contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

1. la composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello unico per l'edilizia, della Commissione edilizia se prevista, comunque denominata, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale;
2. le modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale;
3. Le modalità di coordinamento con il SUAP.

È prevista la possibilità di rimandare ad apposito regolamento comunale che tratti la materia telematica in modo specifico. (ove possibile in forma di allegato allo stesso Regolamento Edilizio)

Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi

contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

1. autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati;
2. certificato di destinazione urbanistica;
3. proroga e rinnovo dei titoli abilitativi;
4. sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità;
5. contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni;
6. Pareri preventivi;
7. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia;
8. modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio;
9. coinvolgimento e partecipazione degli abitanti;
10. concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

1. comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza ecc.;
2. comunicazioni di fine lavori;
3. occupazione di suolo pubblico;
4. comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc.

Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

1. principi generali dell'esecuzione dei lavori;
2. punti fissi di linea e di livello;
3. conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie;
4. cartelli di cantiere;
5. criteri da osservare per scavi e demolizioni;
6. misure di cantiere e eventuali tolleranze;
7. sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera;
8. ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici;
9. ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.

TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.

Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio

contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

1. caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici;
2. requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo, al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica;
3. requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale;
4. incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti;
5. prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon;
6. specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale;
7. dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita");
8. prescrizioni per le sale da gioco l'istallazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa.

Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

1. strade;
2. portici;
3. piste ciclabili;
4. aree per parcheggio;
5. piazze e aree pedonalizzate;
6. passaggi pedonali e marciapiedi;
7. passi carrai ed uscite per autorimesse;
8. chioschi/dehors su suolo pubblico;
9. servizi pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato;
10. recinzioni;
11. numerazione civica;
12. spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette

Capo III Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

contenente disposizioni regolamentari riguardanti le regole tecniche e i requisiti per la realizzazione e la salvaguardia di:

1. aree verdi;
2. parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale;
3. orti urbani;
4. parchi e percorsi in territorio rurale;
5. sentieri;
6. tutela del suolo e del sottosuolo;
7. connessioni ecologiche in ambito urbano e perturbano;
8. connessione alla rete verde comunale
- 9 bonifiche e qualità dei suoli

È prevista la possibilità di rimandare ad apposito regolamento comunale che tratti la materia del verde pubblico e privato, in modo specifico e coordinato con tutte le altre norme vigenti di settore, (ove possibile in forma di allegato allo stesso Regolamento Edilizio).

Capo IV infrastrutture e reti tecnologiche

contenente disposizioni regolamentari relative alle reti e impianti di:

1. approvvigionamento idrico;
2. depurazione e smaltimento delle acque;
3. raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati;
4. distribuzione dell'energia elettrica;
5. distribuzione del gas;
6. ricarica dei veicoli elettrici;
7. produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento;
8. telecomunicazioni;

9. rete di illuminazione pubblica
10. illuminazione esterna negli spazi privati.

Capo V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

contenente ulteriori indicazioni operative per il recupero e la riqualificazione dei luoghi e per la promozione e la salvaguardia del decoro urbano e la sicurezza pubblica, da coordinare con le particolari disposizioni di settore e norme di piano:

1. pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi;
2. facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio;
3. elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali;
4. allineamenti;
5. piano del colore;
6. coperture degli edifici;
7. illuminazione pubblica;
8. griglie ed intercapedini;
9. antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici;
10. serramenti esterni degli edifici;
11. insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe; 12. cartelloni pubblicitari;
13. muri di cinta;
14. beni culturali e edifici storici;
15. cimiteri monumentali e storici;
16. progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani.

Capo VI Elementi costruttivi

contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

1. superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche;
2. serre bioclimatiche;
3. impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici;
4. coperture, canali di gronda e pluviali; 5. strade e passaggi privati e cortili;
6. cavedi, pozzi luce e chiostrine;
7. intercapedini e griglie di aerazione; 8. recinzioni;
9. materiali, tecniche costruttive degli edifici, 10. disposizioni relative alle aree di pertinenza; 11. piscine;
12. altre opere di corredo agli edifici.

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

1. esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio; 2. vigilanza durante l'esecuzione dei lavori;
3. sanzioni per violazioni delle norme regolamentari.

TITOLO V -NORME TRANSITORIE

contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

1. aggiornamento del regolamento edilizio;
2. disposizioni transitorie.

Alla luce di quanto sopra, presentiamo quindi le seguenti OSSERVAZIONI:

CAPO II SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI, Sezione I Prima sezione

Riteniamo si possano eliminare i seguenti articoli perché non previsti nel CAPO I del D.g.r. e la loro procedura è già regolata con normative sovra comunale:

Art. 4 SOGGETTI TITOLATI A PRESENTARE PRATICHE EDILIZIE

Art. 6 PROCEDURE

Art. 7 MODALITÀ DI COMPILAZIONE DEI PROGETTI PER LE OPERE VIABILISTICHE E DI SISTEMAZIONE DELLE AREE VERDI ANNESSE

Art. 8 INTEGRAZIONI DOCUMENTALI

CAPO III ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI, Sezione I Prima sezione

Riteniamo si debba eliminare l'Art. 9 DEMOLIZIONE DI FABBRICATI ESISTENTI, INDAGINI AMBIENTALI ED EVENTUALI BONIFICHE in quanto non previsto in nessuno dei 10 punti del CAPO II del D.g.r. e la cui procedura è già regolata con normative sovra comunali ed anche perché i punti di questo CAPO sono relativi a procedimenti amministrativi e non agli interventi edilizi.

Riteniamo si debba modificare l'Art. 10 PARERE EDILIZIO PRELIMINARE

Il CAPO III presenta un ordine diverso da quello proposto dal CAPO II del D.g.r., non considerando i punti ivi presenti ad eccezione del punto 6, trattato nell'**art. 10 PARERE EDILIZIO PRELIMINARE**.

In questo caso **appare riduttivo limitare la possibilità di presentare pareri preliminari ai soli casi indicati** mentre i punti 2, 4 e 7 sembrano critici e inopportuni.

Varrebbe la pena dare indicazioni più generali che, ovviamente caso per caso, in specifici ambiti, potranno richiedere maggiori specifiche.

Si propone quindi di sostituire il testo dell'art. 10 con il seguente:

Art. 10 PARERE PRELIMINARE

Chiunque ha la facoltà di presentare un parere preventivo rispetto a qualunque tipo di intervento edilizio e paesaggistico.

L'istanza dovrà essere corredata della necessaria documentazione atta a comprendere il progetto e che presenti almeno i seguenti elementi:

- relazione tecnica
- estratto di mappa e planimetria generale eventualmente con le dimensioni che si ritengono necessarie alla comprensione del progetto
- estratto del PGT vigente
- nel caso di pareri ambientali, documentazione fotografica dell'esistente allargato al contesto

L'Ufficio Tecnico o la Commissione Paesaggio, a seconda dei casi, hanno la facoltà di richiedere delle integrazioni ai fini della migliore comprensione di quanto proposto, una sola volta entro 30 giorni dal protocollo della richiesta. Entro 30 giorni dalla domanda o dal suo completamento, L'Ufficio Tecnico comunica al richiedente il risultato della valutazione del Parere Preliminare.

Varrebbe invece la pena **inserire un articolo**, così come previsto al punto 5, **i criteri applicativi e le rateizzazioni dei contributi per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione**.

TITOLO II DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Riteniamo si possano eliminare i seguenti articoli la cui procedura è già regolata con normative sovra comunali:

- Art. 11 INIZIO DEI LAVORI RELATIVI ALLE PRATICHE EDILIZIE
 - Art. 12 ULTIMAZIONE DEI LAVORI RELATIVI ALLE PRATICHE EDILIZIE
 - Art. 13 VARIANTI NON ESSENZIALI ED ESSENZIALI
 - Art. 14 INTERVENTI NON ULTIMATI
 - Art. 15 AGIBILITÀ DEGLI IMMOBILI
 - Art. 16 AGIBILITÀ DI IMMOBILI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO
-

CAPO II NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Sezione I Prima sezione

Riteniamo si possano eliminare i seguenti articoli la cui procedura è già regolata con normative sovra comunali:

- Art. 17 PRESCRIZIONI GENERALI
- Art. 20 RECINZIONE DEI CANTIERI
- Art. 21 STRUTTURE PROVVISORIALI (da **mantenere solo il terzo periodo del punto 1**:
Se il cantiere non è recintato da steccato, la prima impalcatura verso il pubblico passaggio non può essere costruita ad altezza inferiore a 3,00 m.)
- Art. 22 OPERAZIONI DI SCAVO E ALLONTANAMENTO DEI MATERIALI DI RISULTA
- Art. 24 SICUREZZA NEL CANTIERE
- Art. 26 NORME PER L'INQUINAMENTO ACUSTICO DEI CANTIERI
- Art. 27 TOLLERANZE DI CANTIERE (oggi aggiornato nell'**Art. 34-bis. Tolleranze costruttive** [\(articolo introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p\), del decreto-legge n. 76 del 2020](#))
1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo

abilitativo. 2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. 3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

Art. 28 CONTROLLI TECNICI IN CORSO D'OPERA (non è chiaro perché si introduce il termine "tecnici" non previsto dal D.r.g. ed inoltre la descrizione dell'opera di controllo è pleonastica perché già prevista nelle sovraordinate normative)

Art. 29 VERBALE DI CONTROLLO

Art. 30 PROVVEDIMENTI CAUTELATIVI E REPRESSIVI

Art. 31 REGOLARIZZAZIONE E SANZIONI

Inoltre, nell'art. 18 proponiamo di sostituire il seguente testo del comma 2:

2. Il titolare dell'immobile, a sua cura e spese, deve affiggere nel cantiere in posizione visibile a tutti un cartello, di dimensioni adeguate e leggibile dalla pubblica via, nella quale siano indicati, oltre a quanto previsto dalle norme di legge vigenti:

con il seguente testo:

2. Il titolare dell'immobile, a sua cura e spese, deve affiggere nel cantiere in posizione visibile a tutti un cartello, minimo di dimensioni A2 e leggibile dalla pubblica via, nella quale siano indicati, oltre a quanto previsto dalle norme di legge vigenti:

TITOLO III DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

CAPO I DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

Sezione I Prima sezione

Riteniamo si possano eliminare i seguenti articoli la cui procedura è già regolata con normative sovra comunali:

Art. 32 PREMESSA ED OBIETTIVI (questo capitolo non previsto dal D.p.r. e che non aggiunge nulla di nuovo agli obiettivi generali previsti da normative sovraordinate)

- Art. 33 ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO** (eccessivamente rigido ed con troppi margini di discrezionalità per quanto riguarda la questione dell'orientamento, comunque già ricompresa, come tutti gli altri commi di questo articolo, nelle sovraordinate normative)
- Art. 34 CONTROLLO DEL MICROCLIMA ESTERNO**
- Art. 35 IMPIANTI CENTRALIZZATI DI PRODUZIONE DEL CALORE**
- Art. 36 RECUPERO ACQUE PIOVANE**
- Art. 37 INTEGRAZIONE DEGLI IMPIANTI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI NEGLI EDIFICI**
- Art. 38 RIDUZIONE DEGLI EFFETTI DEL GAS RADON SULLA SALUTE**
- Art. 39 TUTELA AMBIENTALE DEL SUOLO E SOTTOSUOLO**
- Art. 40 MANUTENZIONE DELLE COSTRUZIONI**
- Art. 41 MATERIALI IMPIEGATI PER LE COSTRUZIONI**
- Art. 42 REQUISITI ACUSTICI DEGLI EDIFICI**
- Art. 43 ISOLAMENTO ACUSTICO**
- Art. 44 ILLUMINAZIONE NATURALE E RISCONTRO D'ARIA**
- Art. 45 INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO INTERNO AGLI EDIFICI**
- Art. 46 PREVENZIONE INCIDENTI DOMESTICI**
- Art. 47 BONUS EDIFICATORI E /O RIDUZIONE ONERI URBANIZZAZIONE: SOPRALLUOGHI E CERTIFICAZIONI**

Non vi è nulla invece per quanto riguarda gli incentivi previsti dal punto 4 del D.r.g.

4. incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti;

CAPO II DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Sezione I Prima sezione

Riteniamo si possano eliminare i seguenti articoli la cui procedura è già regolata con normative sovra comunali o autorizzazioni paesaggistiche:

- Art. 48 ACCESSI E PASSI CARRABILI** (in questo caso anche per i topi aggravati e vincoli rispetto al Codice della Strada che già disciplina e garantisce la sicurezza sugli interventi nei passi carrai)
- Art. 49 INSEGNE, CARTELLI, SEGNALETICA, TARGHE E BACHECHE**
- Art. 50 TENDE E PROTEZIONI SOLARI** (ad eccezione dei punti 3 e 4 che possono essere mantenuti)
- Art. 51 CHIOSCHI ED EDICOLE**

Proponiamo altresì, per ragioni di inconsistenza pratica del testo o di eccessiva standardizzazione ed aggravio dei possibili interventi, l'eliminazione dei seguenti commi dell'**Art. 52 DEHORS**:

1, 2, 4, 5, 7 e, al comma 8, l'eliminazione della seguente frase nel punto l)1) "tali tendaggi potranno essere previsti solo a "raccolta" in prossimità degli elementi verticali. Non sono ammesse perimetrazioni verticali a scomparsa e/o avvolgibili", nonché, nello stesso comma 8, i punti m), n), o), p), t) u), v).

CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

Sezione I Prima sezione

Riteniamo si possano eliminare i seguenti articoli la cui procedura è già regolata con normative sovra comunali o autorizzazioni paesaggistiche:

- Art. 54 SUPERFICIE SCOPERTA E DRENANTE Art. 55 PATRIMONIO ARBOREO PRIVATO
- Art. 56 INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA SU AREE PRIVATE NON AD USO AGRICOLO
- Art. 57 INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA SU AREE PRIVATE AD USO AGRICOLO EFFETTUATI DA AZIENDE E IMPRENDITORI AGRICOLI

per quanto riguarda la loro applicazione, si ritiene che in particolare art 54 punto c) relativo a interventi (di qualunque tipo) da realizzarsi in aree ricadenti in lotti ricompresi all'interno del tessuto urbano consolidato dove " dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente precedentemente autorizzata" , sia di improbabile realizzazione

Non vi è nulla invece per quanto riguarda gli orti urbani previsti dal punto 3 del D.r.g. o i sentieri previsti dal punto 5.

CAPO IV INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

Sezione I Prima sezione

Riteniamo si possano eliminare i seguenti articoli la cui procedura è già regolata con normative sovra comunali o autorizzazioni paesaggistiche:

- Art. 58 INFRASUTTURE ELETTRICHE PER LA RICARICA DEI VEICOLI
 - Art. 59 INFRASTRUTTURAZIONE DIGITALE DEGLI EDIFICI
 - Art. 60 INDICAZIONI PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE
-

CAPO V RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Sezione I Prima sezione

Riteniamo si possano eliminare i seguenti articoli la cui procedura è già regolata con normative sovra comunali o autorizzazioni paesaggistiche (nello specifico queste definizioni siano già insite nel PGT e descritte nel suo Documento di Piano; per quanto riguarda la loro applicazione, il nostro territorio è completamente sottoposto a vincolo ambientale e dunque, le nuove edificazioni – ma non solo – necessitano sempre di autorizzazione ambientale. Dove sono indicate in maniera specifica tipologie e materiali per il nucleo antico, si fa riferimento agli specifici articoli):

- Art. 61 INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE: DEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI E DEI CRITERI PER LA VERIFICA DI CONFORMITA' AI CARATTERI ARCHITETTONICI ED AI VALORI DEL CONTESTO**
 - Art. 62 INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: DEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI E DEI CRITERI PER LA VERIFICA DI CONFORMITA' AI CARATTERI ARCHITETTONICI ED AI VALORI DEL CONTESTO**
 - Art. 63 INTERVENTI EDILIZI NON COERENTI: OBBLIGATORIETA' DEL PROGETTO PRELIMINARE PER VALUTARNE GLI EFFETTI DI MODIFICAZIONE DEL CONTESTO**
 - Art. 64 MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI - INTERVENTI URGENTI** (in questo caso non si trova riscontro nei punti indicati al Capo V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico di cui al D.g.r.)
 - Art. 65 IMMOBILI DISMESSI E DISABITATI**
 - Art. 66 COPERTURE DEGLI EDIFICI**
Proponiamo invece di introdurre i termini di “sottotetto abitabile” e “sottotetto agibile” attraverso l’introduzione del seguente testo:
“Lo spazio sottotetto può essere abitabile se ha le caratteristiche degli spazi abitabili delle abitazioni. Può essere agibile se non raggiunge l’insieme delle caratteristiche di abitabilità e non possiede rapporto illuminante minimo. In ogni caso, l’altezza interna misurata all’intradosso dei travetti o della soletta, non potrà superare m. 3,5 e l’altezza media ponderale non potrà essere superiore a m. 2,40.”
 - Art. 67 APERTURE NELLE COPERTURE**
 - Art. 68 ANTENNE TELEVISIVE TRADIZIONALI E PARABOLICHE RICEVENTI, COMIGNOLI, CANNE FUMARIE, CLIMATIZZATORI ED ALTRE SOVRASTRUTTURE**
 - Art. 69 RIVESTIMENTI ESTERNI**
 - Art. 70 SERRAMENTI ESTERNI ED ELEMENTI OSCURANTI**
 - Art. 71 PORTE E PORTONI ESTERNI**
 - Art. 72 ELEMENTI IN FERRO (INFERRIATE – RINGHIERE – ecc.)**
 - Art. 74 ELEMENTI DI FINITURA DELLE FACCIATE**
 - Art. 75 VETRINE**
 - Art. 77 CRITERI PER L’ATTRIBUZIONE DEL COLORE E DELLA TINTA AI SINGOLI EDIFICI**
-

L'Art. 73 **SPORGENZE** andrebbe rivisto precisando meglio la questione delle sporgenze rispetto ai marciapiedi: infatti al punto 1.b) si rischierebbe di avere una sporgenza ammessa di 1 m. con marciapiede, per esempio, di 50 cm.

b) da 2,40 m e fino a 4,50 m: in assenza di marciapiede la sporgenza massima è pari a 0,10 m; in presenza di marciapiede e di area pedonale (piazze e simili), per le sporgenze fisse e per quelle applicate rigide la sporgenza massima è pari a 1,00 m, per quelle applicate mobili è pari all'ampiezza massima del marciapiede fino ad un massimo, eventualmente, di 2,50 m;

d'altra parte, al punto 4, dopo aver ammesso, al punto 1.a), che possono realizzarsi sporgenze pari a 10 cm.,

a) fino all'altezza di 2,40 m: la sporgenza massima è pari a 0,10 m;

si proibisce una sporgenza di davanzali, inferriate o contorni superiori a 4 cm.

Le finestre del piano terreno a quota inferiore a 2,40 m in fregio ad aree stradali pubbliche (comprese piazze, parcheggi, ecc.) comunque aperte al pubblico transito, non potranno essere munite di serramenti girevoli all'esterno e non potranno nemmeno essere munite di davanzali o inferriate o contorni sporgenti oltre i 0,04 m.

Inoltre pare non trovare luogo la presenza di infissi "a libro", ben presenti nei nostri centri storici, che permetterebbero, all'interno dello spessore dei muri, la chiusura degli stessi senza sbalzo verso l'esterno, potendo così costituire una valida alternativa ai serramenti scorrevoli interni allo spessore del muro.

Proponiamo quindi di sostituire tutto il testo dell'Art. 73 **SPORGENZE** con il seguente:

1. Nei fabbricati posti in fregio ad aree stradali pubbliche (comprese piazze, parcheggi, ecc.) comunque aperte al pubblico transito, tutte le sporgenze fisse (balconi, aggetti, sporti, ecc.) e applicate (rigide come pensiline, pluviali, ecc. o mobili come serramenti, tende, ecc.) sono limitate alle seguenti dimensioni:
 - a) fino all'altezza di 2,40 m: la sporgenza massima è pari a 0,10 m;
 - b) da 2,40 m e fino a 4,50 m: in assenza di marciapiede la sporgenza massima è pari a 0,10 m; in presenza di marciapiede e di area pedonale (piazze e simili), per le sporgenze fisse e per quelle applicate rigide la sporgenza massima è pari a quella del marciapiede sottostante con il limite massimo di 1,00 m., per quelle applicate mobili è pari all'ampiezza massima del marciapiede fino ad un massimo, di 2,50 m;
 - c) al di sopra di 4,50 m: in assenza di marciapiede la sporgenza massima è limitata a 1,00 m; in presenza di marciapiede e verso aree pedonale (piazze e simili) è pari a 2,50 m;
2. Le finestre del piano terreno a quota inferiore a 2,40 m in fregio ad aree stradali pubbliche (comprese piazze, parcheggi, ecc.) comunque aperte al pubblico transito, non potranno essere munite di serramenti girevoli all'esterno. Queste potranno essere del tipo scorrevole interno alla muratura se in conformità alla tipologia

dell'edificio, scorrevoli esterne se restano all'interno delle sporgenze massime previste nei commi precedenti oppure "a libro", con sistema interno allo spessore del muro esistente.

3. I serramenti delle vetrine e delle porte in fregio ad aree stradali pubbliche (comprese piazze, parcheggi, ecc.) comunque aperte al pubblico transito dovranno essere realizzate in modo che si aprano verso l'interno e che non diano luogo ad alcun sporto fuori dalla linea del muro di facciata.

Per una più adeguata logica di intervento nei Nuclei di Antica Formazione, ricordando che alcune modifiche sono sempre sottoposte alla Commissione Paesaggio, proponiamo di sostituire i seguenti testi interni all'Art. 76 **NORME PARTICOLARI PER I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**:

punto 8. **Coperture:**

Cancellare:

"L'inclinazione delle falde dei tetti sarà minimo del 30% e massimo del 50%."

Sostituendolo con:

"L'inclinazione delle falde dei tetti sarà pari a quella esistente o pari a quella della vicina abitazione"

Cancellare:

"Saranno consentiti abbaini, tipo cappuccine alla lombarda, per l'areazione e l'illuminazione dei sottotetti solo se abitabili, realizzati con copertura a falde rivestite, in corrispondenza con le aperture nelle facciate sia per quanto riguarda l'allineamento sia per il dimensionamento orizzontale"

Sostituendolo con:

"Saranno consentiti abbaini e finestre tipo "velux" se approvati dalla commissione paesaggio"

punto 9. **Gronde e canali:**

Cancellare:

"Salvo il mantenimento delle dimensioni esistenti ove ammesso o prescritto, la sporgenza massima delle gronde dal filo di facciata, escluso il canale, non potrà essere superiore a 1,00 m.."

Sostituendolo con:

“Salvo il mantenimento delle dimensioni esistenti, la sporgenza massima delle gronde dal filo di facciata, escluso il canale, non potrà essere superiore a quello della facciata vicina”

punto **12. Ringhiere e cancellate:**

Eliminare:

“Fioriere: esternamente alle ringhiere dei balconi, dei loggiati e sui parapetti delle finestre potranno essere applicati solo portavasi in ferro, realizzati in analogia alle ringhiere; saranno vietate fioriere in cemento o in altro materiale..”

punto **17. Spazi esterni:**

Inserire, dopo le parole “in pietra naturale,” le seguenti:

“in acciottolato (rizzata)”

Al titolo dell’Art. **78 IL PRINCIPIO DI DIFFERENZIAZIONE CROMATICA DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI E COLORI AMMESSI** vanno aggiunte le parole **ALL’INTERNO DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

Allo stesso articolo, al punto 2, proponiamo di eliminare il seguente testo che fa riferimento al resto del territorio fuori dal NAF:

“In esso sono indicati i colori ammessi in tutto il territorio comunale (in particolare per il nucleo di antica formazione). Per l’ambito del tessuto urbano diffuso possono essere utilizzati anche colori che si differenzino da quelli indicati per 10 unità di nero o cromatiche (in più o in meno) rispetto al colore indicato dalla tavolozza dei colori: a titolo esemplificativo, considerando il colore 2040-Y20R sono pertanto ammessi, nel tessuto urbano diffuso, anche i colori 2050-Y20R, 2030-Y20R. All’interno di queste gamme, quando si sceglie il colore dominante di un edificio si devono, poi, considerare i colori dominanti degli edifici vicini.”

Al titolo dell’Art. **80 COLORI PER I SERRAMENTI DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI** vanno aggiunte le parole **ALL’INTERNO DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

Allo stesso articolo proponiamo di eliminare il punto 3 che fa riferimento al resto del territorio fuori dal NAF.

Al titolo dell'Art. 81 COLORI PER I SERRAMENTI DEI LOCALI PUBBLICI, DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI E ARTIGIANALI SE POSTI SUL FRONTE STRADA vanno aggiunte le parole **ALL'INTERNO DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

Al titolo dell'Art. 82 COLORI PER I FERRI DEGLI INFISSI, RINGHIERE BALCONI E SCALE ESTERNE, RECINZIONI PRIVATE, CANCELLI vanno aggiunte le parole **ALL'INTERNO DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

CAPO VI ELEMENTI COSTRUTTIVI

Sezione I Prima sezione

proponiamo di eliminare i seguenti articoli la cui procedura è già regolata con normative sovra comunali o autorizzazioni paesaggistiche (nello specifico ricordiamo che il nostro territorio è completamente sottoposto a vincolo ambientale e dunque, le nuove edificazioni – ma non solo – necessitano sempre di autorizzazione ambientale):

Art. 84 CORNICI DI GRONDA ED ELEMENTI DI FACCIATA

Art. 85 INCALANAMENTO ACQUE METEORICHE

Art. 86 LOCALI PER LA RACCOLTA DEI RIFIUTI

Art. 87 ASCENSORI

Art. 88 SCALE

Art. 89 INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE

Proponiamo di modificare l'Art. 90 RECINZIONI con le seguenti modalità:

Eliminazione dei punti 1. e 2. poiché nulla dicono di prescrittivo.

Al punto 6 a) 1) proponiamo la modifica delle altezze massime da 1,80 m. a 2,20 m.

Al punto 6 a) 2) b) proponiamo di aggiungere al termine del periodo il seguente testo "con la possibilità di posa di una siepe della medesima altezza"

Al punto 6 a) 2) c) proponiamo di eliminare le parole "salvo i primi 5,00 m di risvolto a partire dall'allineamento stradale"

Al punto 6 a) 2) d) proponiamo di aggiungere al termine del periodo il seguente testo "fatto salvo che, se il terreno esistente è ad una quota più alta rispetto alla strada, la possibilità di avere all'interno almeno 30 cm di zoccolo pieno."

Eliminare il punto 6 a) 2) e), poiché lascia eccessivo margine di discrezionalità della sua applicazione.

Eliminare i punti 8 e 9 (esistono già i vincoli dettati dalle normative del codice della strada: applicare senza nessun criterio di ordine delle varie strade tale norma, appare decisamente inutile)

Al punto 15, uniformare le altezze delle recinzioni (staccionate o paletti e rete metallica) a 1,80 m. e quindi:

Cancellare

“... staccionate in legno con altezza massima pari a 1,30 m. o da paletti e rete metallica con altezza massima pari a 1,60 m. ...”

Sostituendolo con:

“... staccionate in legno o da paletti e rete metallica con altezza massima pari a 1,80 m. ...”

Ed inoltre, per evitare contrasti normativi

Cancellare

“Tali recinzioni dovranno, comunque, rispettare eventuali ulteriori indicazioni/prescrizioni qualora le aree ricadano all’interno del Parco Lombardo della Valle del Ticino.”

Sostituendolo con:

“Le recinzioni in aree che ricadono all’esterno del perimetro IC di Iniziativa Comunale, dovranno rispettare unicamente le indicazioni/prescrizioni della normativa del Parco Lombardo della Valle del Ticino.”

Eliminare il **punto 16**, per la sua effettiva l’impossibilità di procedere nel senso descritto.

Proponiamo di modificare l’**Art. 91 SISTEMAZIONI ESTERNE AI FABBRICATI** con le seguenti modalità:

Eliminare il **punto 1**. perché non possono essere elementi di pregiudizio per l’ottenimento dell’agibilità dell’abitazione.

Eliminare il **punto 2**. perché già prescritto dalle normative sovra comunali (L.R. 31 del 5.10.2015)

Eliminare il **punto 3**. perché già prescritto dalle normative sovra comunali (Regolamenti di Igiene o Codice della Strada)

Al **punto 4**. va ricordato che a livello paesaggistico, alcuni di questi interventi sono soggetti ad autorizzazione, altri invece sono stati liberalizzati ma solo per le attività economiche (es. Allegato A punto A.17 d.p.r. 31/2017: A.17. installazioni esterne poste a corredo di attività economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali, turistico-ricettive, sportive o del tempo libero, costituite da elementi facilmente amovibili quali tende, pedane, paratie laterali frangivento, manufatti

ornamentali, elementi ombreggianti o altre strutture leggere di copertura, e prive di parti in muratura o strutture stabilmente ancorate al suolo;).

All'Art. 92 STRADE PRIVATE E ACCESSI COMUNI, comma 5, proponiamo di aggiungere "e pilomat".

Proponiamo di aggiungere il seguente articolo finale già presente nel Titolo III dell'ex Regolamento Tipo di Igiene della Regione Lombardia:

"Le norme del presente regolamento non si applicano alle situazioni fisiche esistenti e già autorizzate o comunque conformi alla previgente normativa."

Infine proponiamo di allegare l'intera normativa del Regolamento Comunale d'Igiene nella sua interezza ai fini della sua integrazione con il REGOLAMENTO EDILIZIO.

LE PRESENTI OSSERVAZIONI SONO SOTTOSCRITTE DAI SEGUENTI TECNICI:

Sonia Antoniali
Anna Antonini
Alberto Brighenti
Claudio Casolo
Laura Ceresa
Paolo Ciavarella
Sara Chiaravalli
Alessandro Cova Manera
Dario Del Tredici
Antonella Fontana
Roberto Gavioli
Anna Lampi
Vittorio Margaroli
Gabriella Mattaini
Marco Meneghetti
Cristina Migliavacca
Marco Morari
Girolamo Pasin
Tiziana Pella
Mara Poli
Massimo Pinton
Maricarla Regalia
Antonio Roncalli
Maristella Roncalli
Luca Zantomio
Matteo Zantomio