



CITTÀ DI SEREGNO REGOLAMENTO EDILIZIO
GUIDA AGLI INTERVENTI E ALLA VALUTAZIONE DEL PROGETTO

CITTÀ DI SEREGNO REGOLAMENTO EDILIZIO

APPROVAZIONE DELIBERA DEL CC N 31 DEL 5/3/2002

CITTÀ DI SEREGNO REGOLAMENTO EDILIZIO

GUIDA AGLI INTERVENTI E ALLA VALUTAZIONE DEL PROGETTO

Ringraziamenti

Il gruppo di lavoro desidera ringraziare i componenti della Commissione Edilizia e della Commissione Territorio, i funzionari e i tecnici dei Settori Urbanistica, Edilizia Privata e Lavori Pubblici per la collaborazione, le informazioni e i pareri forniti.

La stesura di questo documento non sarebbe stata possibile se non si fosse fatto tesoro di esperienze precedenti di natura analoga, condotte in altri comuni della regione milanese dall'incaricato insieme all'arch. Chiara Merlini alla quale va un particolare ringraziamento per il contributo fornito in quelle occasioni che impronta molte parti di questo Regolamento edilizio.

GRUPPO DI LAVORO

Francesco Infussi

CON Caterina Gfeller e Antonio Longo

CONSULENTE PER GLI ASPETTI GIURIDICI

Claudio Colombo

GRAFICA E ILLUSTRAZIONI

Caterina Gfeller



RELAZIONE INTRODUTTIVA

Francesco Infussi

1. La città, il Piano regolatore e il Regolamento edilizio	I
• La città	I
• Il Piano regolatore	I
• Il Regolamento edilizio	II
2. Ripensare al Regolamento edilizio	II
3. Perché una Guida agli interventi:	
ruolo e forma del Regolamento edilizio di Seregno	III
3.1 Qualità urbana, dell'architettura e delle norme	IV
• Qualità e progetto contemporaneo	IV
• Cos'è la qualità?	IV
• Certificazione della qualità	V
• Qualità come "decoro"	V
• Qualità delle norme	VI
3.2. Rivalutare regole tecniche ed esperienze di progettazione locale	VI
3.3. Stile della progettazione e del giudizio	VII
4. Come è fatta la Guida agli interventi	VIII
4.1. Materiali urbani	VIII
4.2. Famiglie di materiali urbani	IX
4.3. La disciplina per le famiglie di materiali	X
• Costruzione e composizione dei manufatti	X
• Rapporti tra manufatti e lotto	XI
• Modi di ampliamento e ristrutturazione	XII
• Costruzione e composizione dello spazio aperto privato	XII
• Rapporti tra spazio pubblico e spazio domestico: elementi di interfaccia	XII
• Modi di aggregazione e principi insediativi	XII
4.4. Gli elaborati	XIII
4.5. Gradi di intensità prescrittiva	XIII
5. I destinatari della Guida agli interventi	XIV
6. Come usare la Guida agli interventi	XIV
7. La disciplina dello spazio pubblico	XV
8. Modalità di presentazione dei progetti	XV
9. Per concludere: alcuni aspetti qualificanti del Regolamento edilizio	XVI
9.1. Un documento destinato a durare	XVI
9.2. Prescrizioni articolate	XVI
9.3. Una Guida alla progettazione di Seregno	XVII

"L'ideale di un regolamento Igienico-Edilizio sarebbe, in aggiunta alle poche norme da imporsi a chi voglia fabbricare (norme valide per l'intero aggregato urbano), la benedetta ed invano auspicata divisione della città in quelle tante zone per natura loro l'una dall'altra diversissime: come a dire tanti Regolamenti quanti sono i quartieri e le strade."

Ferdinando Reggiori,
Milano 1800-1943. Itinerario urbanistico-edilizio,
Edizioni del Milione, Milano 1947

"In ogni caso desidero che non si fraintenda il fatto che io presenti, insieme ai miei lavori una grande quantità di "vecchie storie", di cose risapute. Sono del parere che, nella costruzione della casa - specialmente oggi - risulta di scarsa utilità l'esperienza singola offerta da una qualsiasi opera di carattere individuale. La costruzione della casa esige, in primo luogo, un lavoro di carattere collettivo mentre, ancora oggi, siamo ben lontani dal raggiungere questo obiettivo, per cui non considero superfluo continuare a riferirci a questioni arcinote delle quali, tuttavia, siamo solo in minima parte coscienti."

Heinrich Tessenow,
Der Wohnhausbau, Dresden 1909
(tr.it.: *La costruzione della casa*, Milano 1999)

1. La città, il Piano regolatore e il Regolamento edilizio

La città

- Nella città di Seregno, anche ad uno sguardo distratto non può sfuggire come sia presente una pluralità di modi di occupare lo spazio, di impiegarlo e praticarlo a fini diversi. L'eterogeneità dello spazio urbano (cioè la sua "mistura" funzionale, la varietà dei paesaggi che vi si incontrano, la pluralità delle forme degli edifici che lo popolano) sembra essere la caratteristica distintiva di questa città.
- Un giudizio frettoloso può riconoscere in questi attributi la condizione di uno stato caotico e privo di qualità. Eppure le eterogeneità insediative, morfologiche e tipologiche delle molteplici forme dell'abitare seregnese costituiscono una importante ricchezza culturale. Esse testimoniano dei differenti sforzi che, nel corso del tempo, i soggetti e le società hanno compiuto per rendere il territorio adatto alle loro necessità, escogitando soluzioni diverse da luogo a luogo, spesso impiegando in modo innovativo le risorse disponibili.
- Ma, contemporaneamente, l'eterogeneità costituisce anche il problema principale di ogni riflessione che intenda occuparsi seriamente dei modi più adatti di modificare la città contemporanea, senza trascurare i temi della qualità, sia quella urbana, sia quella dell'abitare domestico.
- Infatti, come è noto, le situazioni di eterogeneità pongono problemi su diversi fronti. Ad esempio, la promiscuità tra destinazioni d'uso dei suoli, diverse e contigue, solleva la questione della possibile convivenza tra spazi nei quali si svolgono attività non sempre compatibili. Inoltre, in relazione al futuro che si può ragionevolmente immaginare per ciascuna piccola parte di città, l'eterogeneità ci impedisce di utilizzare parametri di crescita e di trasformazione sempre uguali a se stessi, essendo così diverse le possibilità di modificazione che ciascuna porzione della città consente.
- Insomma, potremmo forse dire che l'eterogeneità solleva questioni relative al comfort, sia quello che la città è capace di fornire all'abitante, sia quello che è possibile raggiungere nel tempo modificando lo spazio privato esistente.

Il Piano regolatore

- Come è noto le norme del Piano regolatore generale di Seregno considerano attentamente questo insieme di spazi differenziati, ciascuno dei quali necessita di una attenzione e di un trattamento specifico, relativamente alla previsione e al controllo delle microtrasformazioni. A partire da questa considerazione il Piano ha proposto una divisione in zone della città con una "maglia fine", costituita da piccole aggregazioni di isolati aventi caratteristiche simili. In tal modo le norme possono occuparsi in modo specifico di ciascuna delle situazioni locali a seconda dei caratteri che connotano ogni piccola porzione della città. Si è trattato quindi di costruire delle norme "semplici", cioè norme che riguardano il minor numero possibile di casi, evitando generalizzazioni forzate.
- Nella generalità dei casi le norme di un Piano regolatore hanno lo scopo di stabilire i tipi di intervento ammessi, le dimensioni e i parametri della possibile edificazione, gli usi ai quali è destinato il suolo. In pratica il Piano indica "cosa fare e dove". Come è noto, nel Piano regolatore di Seregno con le "Istruzioni per la progettazione", i "Progetti norma" e la "Guida agli interventi" si è cercato di introdurre anche disposizioni relative a "come fare" ciò che il Piano regolatore prescrive, consente, ammette e promuove.
- In particolare, la "Guida agli interventi" consiste in testi e disegni che propongono regole di progettazione ed esempi circa le concrete modalità di realizzazione degli interventi riferite a ciascuna zona del Piano e a tematiche di progettazione rilevanti. Riporta inoltre alternative possibili circa il trattamento di specifici interventi previsti nelle norme di zona, disposizioni circa i materiali da adottare, abachi ed esempi: in pratica si tratta di informazioni per la progettazione.

Il Regolamento edilizio

• Con il presente Regolamento edilizio si intende approfondire e ampliare la prospettiva anticipata dalla "Guida", attribuendole decisamente il compito di orientare, controllare e promuovere la qualità del progetto edilizio e urbanistico nella città di Seregno, contemporaneamente offrendo a proprietari, professionisti e operatori, uno strumento che faciliti la redazione dei progetti e ne renda più trasparente ed omogeneo l'esame e il giudizio da parte della Commissione edilizia.

Pertanto la Guida agli interventi inserita nel Piano viene eliminata e incorporata all'interno del Regolamento edilizio, espandendola e strutturandola con criteri più idonei a rappresentare con maggiore dettaglio le differenti situazioni entro le quali ciascun progetto destinato ad intervenire nel territorio di Seregno.

• Come si vedrà, il Regolamento edilizio, pur intrattenendo uno stretto rapporto con il Piano vigente, ha anche l'ambizione di superare questa associazione contingente, proponendosi come una Guida alla progettazione che possa essere seguita al di là del valore temporale della strumentazione urbanistica. Infatti si tratta di affrontare temi che non hanno che fare con uno specifico progetto di piano, ma che concernono i modi più opportuni di affrontare il progetto della cura e della trasformazione in un contesto insediativo eterogeneo come quello di Seregno.

2. Ripensare al Regolamento edilizio

• Tradizionalmente il Regolamento edilizio è un testo di natura eterogenea e dai contenuti molteplici. Infatti esso è destinato a disciplinare sia le questioni strettamente legate alla costruzione edilizia, sia quelle implicate in questo campo da problematiche relative ad ambiti tecnici differenti. Norme tipologico-edilizie, urbanistiche, estetiche, tecnologiche, igieniche e procedurali (non necessariamente in quest'ordine e sempre nella stessa proporzione) compongono larga parte dei Regolamenti edilizi. Naturalmente ciò è avvenuto innanzi tutto in attuazione di quanto disposto dalla normativa generale.

• Opportunamente recenti leggi regionali (ad esempio la legge della Regione Lombardia n. 23, 1998), impediscono al Regolamento edilizio di influire sui parametri urbanistico-edilizi dei quali è competente il Piano regolatore. Pertanto la norma esclude che le disposizioni del Regolamento edilizio possano avere influenza sulla capacità insediativa, ribadendo il loro ruolo prettamente regolativo dei comportamenti progettuali relativi alla costruzione della città.

• Nonostante ciò, di fatto, permane ancora l'eterogeneità dei temi da trattare e spesso anche la loro occasionalità, dovuta alla eventuale promulgazione di disposizioni generali aventi implicazioni nell'edilizia. Pertanto sembra ancora frequente la tentazione di utilizzare il Regolamento edilizio come l'occasione per produrre una sorta di "testo unico" che riproponga le disposizioni già contenute in altri dispositivi normativi e regolamentari, locali o dello Stato (Regolamento locale d'Igiene, norme sulla prevenzione incendi, sulla sicurezza nei cantieri, sulle barriere architettoniche, ecc.).

Questo orientamento di fatto sottopone il Regolamento edilizio al rischio di continui aggiornamenti, nel caso le altre disposizioni venissero variate. Ma, soprattutto, può rendere il documento mediamente insufficiente, essendo impossibile sintetizzare un insieme di disposizioni enorme e spesso, come sappiamo, farraginoso. Infatti la soluzione più utilizzata consiste nel riportare una selezione delle disposizioni contenute altrove, a volte con una titolazione più dettagliata, con il rischio però di dimenticanze, errori, incongruità, interpretazioni ambigue, ecc., rendendo più difficile l'applicazione delle norme e incerto il loro esito. Avviene quindi che il professionista dovrà comunque consultare il Regolamento d'igiene perché il Regolamento edilizio non ne riporta tutta la sezione relativa, sarà costretto a confrontare i testi, a verificare quali sono quelli più restrittivi, ecc.

D'altra parte occorre ricordare che in passato, man mano che alcune tematiche specialistiche hanno

acquisito autonomia e completezza normativa, man mano che si sono precisate le competenze dei soggetti ai quali è demandata la verifica della loro applicazione, molti generi di prescrizioni sono stati espunti dal Regolamento edilizio (come è avvenuto, ad esempio, con il tema della prevenzione incendi).

• Pertanto, piuttosto che aspirare alla produzione di un testo che incorpori le disposizioni di ogni natura, in questo documento si è tentato di espungere, per quanto possibile, i temi già trattati in disposizioni specifiche, cercando di affidare al Regolamento edilizio essenzialmente il ruolo di orientamento della progettazione e di controllo della qualità dello spazio urbano e di quello domestico.

In ogni caso, se lo si riterrà opportuno, potrà essere cura dell'Amministrazione comunale allegare quelle leggi e regolamenti che integrano o supportano il Regolamento edilizio.

3. Perché una Guida agli interventi: ruolo e forma del Regolamento edilizio di Seregno

• Le riflessioni esposte al paragrafo precedente portano a domandarsi quale possa essere il compito essenziale del Regolamento edilizio, quali il suo ruolo, i suoi contenuti, la struttura del documento, una volta che da esso siano stati eliminati tutti quei riferimenti alle altre disposizioni specialistiche vigenti.

• Come è noto, dal punto di vista formale, il Regolamento edilizio è uno dei modi con i quali si manifesta l'autonomia normativa locale. I Comuni hanno infatti la facoltà di emanare *norme regolamentari* che abbiano validità generale nel territorio di loro pertinenza. In particolare l'art. 31 ultimo comma della L.17 giugno 1942 n. 1150 fa carico a diversi soggetti (committente, direttore dei lavori, ecc.) di rispettare le "modalità esecutive che siano fissate nella concessione edilizia". L'Amministrazione Comunale ha pertanto la potestà, in sede di rilascio della concessione, di impartire determinate modalità o prescrizioni esecutive. "Le modalità esecutive sono precetti da osservare nell'espletamento dell'attività edilizia"; esse "non condizionano l'efficacia del provvedimento di assentimento, ma puntualizzano ad iniziativa dell'organo che emana il provvedimento, il più delle volte sulla base del parere della commissione edilizia, i modi nei quali l'attività edilizia deve svolgersi" (G. Pagliari, *Corso di Diritto Urbanistico*, Milano, 1999, pag. 292 ss. e giurispr. ivi citata). Il medesimo autore prosegue rilevando che "si tratta di precetti di norma ispirati alle regole dell'arte di costruire, che riguardano modalità costruttive o misure da assumere in funzione del decoro e dell'armonioso inserimento del manufatto nel contesto urbanistico-edilizio di riferimento". Dette modalità esecutive debbono, di norma, trovare fondamento in disposizioni del regolamento edilizio (Mengoli, *Manuale di diritto Urbanistico*, Milano 1997, pagg. 820 ss.; e in giurispr. Cons. Stato, sez. V 16 marzo 1995 n. 409 in Foro Amm. 1995, 607). La giurisprudenza precisa che dette prescrizioni e condizioni devono essere "compatibili con il progetto nel suo insieme e formulate in termini sufficientemente precisi" (v. Cons. Stato, sez. IV 15 luglio 1993 n. 712 in Foro It., 1994, III, 172).

• Questo noioso elenco di citazioni è utile a ricordare che le leggi generali vigenti, la dottrina giuridica e la giurisprudenza, stabiliscono da tempo un campo di produzione normativa da parte dei Comuni che ha per oggetto la "qualità urbana", attraverso la regolamentazione dei singoli interventi edilizi. Si tratta del tema che più propriamente contraddistingue il Regolamento edilizio, il quale (non essendo uno strumento urbanistico che ha lo scopo di dire "cosa fare e dove") è la sede atta a costituire una "guida alla progettazione della città", affrontando il tema della "qualità urbana", dicendo quindi "come fare" ciò che il Piano ammette. Ciò significa vedere nel Regolamento edilizio uno strumento per indirizzare la redazione dei progetti, per facilitare il loro esame da parte delle Commissioni consultive e degli Uffici tecnici comunali, per evitare disomogeneità circa il giudizio della compatibilità degli interventi con il contesto.

3.1. Qualità urbana, dell'architettura e delle norme

Qualità e progetto contemporaneo

• Forse non basta affermare la necessità di un "ritorno alle origini", affidando alla Commissione edilizia "esclusivamente compiti di analisi estetica e architettonica", come si afferma in alcuni recenti Regolamenti edilizi.

Non si può che condividere l'aspirazione a precisare il ruolo di un organismo che abbia il compito di discutere il progetto di trasformazione della città (a qualsiasi scala esso intervenga) nei suoi contenuti di arricchimento della qualità dell'ambiente urbano, separando questi aspetti da quelli di competenza dell'Ufficio Tecnico, relativi al controllo della conformità del progetto ai vincoli parametrici. Ma se un volta operata questa distinzione, il problema si ripropone su un altro piano, quello della definizione dei "criteri estetico-architettonici" da seguire, si rischia di ricadere in una situazione di impasse insuperabile.

• È forse opportuno sottolineare che occuparsi del controllo della qualità non comporta necessariamente ricostruire sedi di competenza simili alle "commissioni di ornato". Troppo distanti da quelli presenti sono i tempi in cui una forma espressiva e un linguaggio architettonico, potevano essere assunti come adeguati al contesto, sulla base di opinioni largamente diffuse e condivise. Oggi troppo vasto e frammentato sembra essere il sistema dei valori estetici ai quali la società fa riferimento, troppo ampio l'insieme dei modelli, dei linguaggi, delle forme che sembrano possedere legittimità.

• Piuttosto va detto invece che la produzione edilizia recente è sempre più caratterizzata da progetti di architettura e urbani che non sembrano richiedere il "consenso", ma che intendono affermarsi senza muovere alcun argomento a loro giustificazione. Essi non intendono convincere, ma solo imporsi. Così nella città si incontrano numerosi linguaggi architettonici e urbani che causano "rumore percettivo" e affollamento di messaggi incongrui e diversi, il cui senso individuale, oltre che complessivo, è spesso sfuggente.

• A tutto ciò si deve aggiungere che oggi gli interventi più diffusi riguardano la città esistente, i suoi spazi obsoleti e dismessi, ma anche le sue parti più pregiate nei centri storici. Mai come negli ultimi vent'anni la progettazione (sia quella relativa a parti di città, realizzata mediante la pianificazione particolareggiata, sia quella delle microtrasformazioni, realizzata mediante il regime autorizzativo e concessorio) ha dovuto misurarsi con i contesti nei quali ha operato, trattandosi prevalentemente di interventi di modificazione, recupero o ristrutturazione dell'esistente o di interventi di nuova edificazione all'interno di situazioni già consolidate o comunque specificamente connotate. Contemporaneamente, però, mai come negli ultimi vent'anni i linguaggi e gli stili della progettazione sono proliferati, dimostrando come le modalità di rapporto con il contesto non possano essere rimandate ad un insieme di valori largamente condivisi.

Cos'è la qualità?

• "Qualità" non è quindi una categoria dal significato ovvio, né di facile impiego: ha bisogno di precisazioni, di essere ben circoscritta nelle sue accezioni e nel campo di applicazione, di essere definita in relazione al momento in cui la si impiega e al luogo di cui si parla. Sarebbe ingiusto, oltre che scorretto, fare riferimento ad una medesima idea di "qualità urbana" parlando di Seregno, Roma, Volterra o Napoli.

• L'espressione "qualità urbana", più che per riferirsi a modelli specifici, dovrà essere impiegata piuttosto per "evocare" dei riferimenti, per stabilire, in ogni differente occasione e contesto culturale, i valori importanti da seguire. Non ha che fare con ciò che è "bello" o "brutto", non ha a che fare con l'immagine (o l'estetica) degli oggetti edilizi, ma con il senso che essi assumono nella città.

• In questa prospettiva, alla scala invece degli oggetti edilizi, la "qualità architettonica" non si misurerà tanto riferendosi alla rispondenza ad una serie di canoni estetici e compositivi, ma alle modalità con le quali l'edificio consente lo svolgimento delle attività che ospita: nei modi più adeguati e confortevoli,

giustificando alcune delle scelte compositive e di articolazione volumetrica con i rapporti che si intendono intrattenere con lo spazio aperto di pertinenza, con gli edifici accessori e poi con lo spazio pubblico. Allora sarà di qualità quell'edificio che risponde in modo opportuno a domande abitative precise (ad esempio: risiedere e produrre o risiedere e vendere contemporaneamente, produrre in un contesto residenziale, risiedere confortevolmente lungo una strada di grande traffico, ecc.). La somma di queste minute qualità che si realizzano all'interno di ogni lotto privato contribuisce in modo rilevante alla più generale qualità dell'abitare della città: riduce gli sprechi, elimina gli accostamenti stridenti, aumenta il comfort urbano complessivamente.

Certificazione della qualità

• Alla "certificazione della qualità" si può arrivare seguendo almeno due procedure diverse. Va detto però che ognuna di esse presuppone una idea di qualità differente.

• La prima procedura intende la qualità come *conformità* ad una serie di parametri e standard, proposti in forma quantitativa, che il progetto deve rispettare. In questo caso parametri e standard tendono ad essere costruiti in modo generalizzante e per comprendere casi particolari si propongono valori "massimi" e "minimi", deroghe possibili a certe condizioni, ecc. Questa procedura, se può essere opportuna per un giunto di dilatazione (ad esempio a fronte di una certa temperatura), per una lega di metalli (per esempio a fronte di una certa trazione), per il collaudo di un motore (per esempio a fronte di un determinato numero di giri), è estremamente difficile da applicare ad un intervento edilizio, e discutibili possono essere i suoi esiti, se si intende la qualità innanzi tutto come intersezione di valori e di opportunità, valutabili essenzialmente nel contesto in cui si agisce.

• La seconda procedura invece intende il giudizio sulla qualità come un *processo complesso* che deve tenere conto innanzi tutto del *caso specifico* di cui si tratta e del modo con il quale si configura il problema che si intende risolvere nel contesto in cui esso si presenta. In questo caso la qualità è vista come appropriatezza di una soluzione al *contesto* in cui si pone il problema. Per valutarla si parte dal progetto, dalla sua coerenza interna, dalle sue ragioni e dai suoi caratteri specifici che vengono osservati per comprendere se rispondono in modo adeguato alla domanda di spazio abitabile di cui si fanno carico e se contribuiscono ad arricchire il contesto in cui si colloca il progetto.

• Oggi nella costruzione di un processo valutativo, da un lato non possiamo rinunciare ad una serie di parametri quantitativi che sono il portato di alcune "conquiste" del passato oramai codificate (ad esempio i rapporti di aeroilluminazione), dall'altro non possiamo evitare di tenere conto della moltitudine di individualità specifiche che l'insieme dei casi da trattare ci propone.

Qualità come decoro

• Un modo per trattare concretamente questi temi, senza presupporre un insieme di regole eccessivo e inutile, può consistere nell'immaginare una regolamentazione edilizia che assuma come prioritari alcuni e non altri temi di progettazione. Ad esempio temi che abbiano particolare attenzione ai rapporti tra le parti di un edificio fra loro e fra queste e lo spazio aperto di pertinenza, alle connessioni tra l'edificio e il contesto in cui si inserisce, che assumano le relazioni tra gli edifici e quelle tra edificio, spazio privato e pubblico come i terreni sui quali conquistare il *decoro* della città ad ogni scala.

• Una idea di "qualità" come "decoro" ci porta a spostare l'attenzione verso ciò che esprime la *dignità* della costruzione: verso quegli elementi che consentono all'edificio di interagire con gli altri, partecipando quindi alla costruzione dell'immagine complessiva della città; verso quegli elementi che governano le prestazioni dello spazio privato e che consentono lo svolgimento di pratiche abitative in modo confortevole.

- Nella progettazione, tutto ciò comporta una attenzione a tutte le fasi del disegno: al particolare, alle rifiniture, alla forma di ciò che frequentemente è giudicato minore e accessorio. In pratica si tratta di immaginare una "cura" che percorra tutte le scale della progettazione.

Qualità delle norme

- Per i motivi già detti, tutto ciò non deve necessariamente comportare una estensione a dismisura delle competenze del Regolamento edilizio, anche entro i campi espressivi e stilistici. Obbliga però a proporre un "atteggiamento progettuale" (un comportamento nella cura del progetto), indicando con precisione su quali elementi della progettazione occorra operare con maggior attenzione.

- Le Commissioni edilizie sovente hanno difficoltà ad argomentare l'interpretazione più corretta della norma e ad esprimere giudizi circa la qualità del progetto. Per far fronte a questa incertezza esse spesso chiedono una maggiore rigidità nelle regole, una maggior estensione dei casi previsti ed un maggior dettaglio normativo. Oppure si tende a richiedere norme che mediante accorgimenti tecnici relativi ad alcuni elementi dell'edificio ne possano governare alcune "degenerazioni estetiche" nei progetti. Ciò non sempre sembra essere sufficiente, anche perché è evidente che non esiste la possibilità di prevedere ogni interpretazione "perversa", seppur legittima, della norma. Con ogni probabilità, il modo più opportuno per rispondere a quell'incertezza consiste nel fornire alle Commissioni un maggior numero di strumenti critici ed interpretativi affinché possano formulare pareri sufficientemente argomentati, nel rispetto dell'intenzione della norma. Ad esempio mettendo a loro disposizione un repertorio di soluzioni possibili, relativamente a specifici problemi, arricchendo la norma con allegati ed esempi che ne mostrino le possibili e corrette applicazioni.

- Ciò comporta un lavoro particolare sul modo di costruire le regole per la città, nella convinzione che la qualità di una città debba molto (ovviamente non tutto) anche alla *qualità delle norme* che governano le sue possibili modificazioni. Nel caso del Regolamento edilizio di Seregno, tale qualità si gioca almeno su due piani che tendono a coniugare l'efficacia con l'efficienza dell'apparato normativo e della sua gestione.

Il primo è quello della *semplicità*. Come abbiamo già ricordato, sono semplici quelle norme che riguardano il minor numero possibile di casi, evitando generalizzazioni forzate. Ciò consente di ridurre il margine d'interpretazione, facilita la loro applicazione, rende più rapide le procedure di controllo.

Il secondo è quello della *trasparenza del giudizio*. Si ottiene mediante norme che esponzano preventivamente i temi rispetto ai quali il progetto verrà giudicato e le modalità di trattamento che verranno considerate preferibili. In tal modo nella stesura delle modalità esecutive, la Commissione edilizia vedrà ridotte il più possibile i suoi margini di discrezionalità, aumenteranno pertanto le garanzie per i progettisti, ma ne trarranno giovamento anche i lavori della Commissione che dovrà confrontarsi con un insieme minimo e prestabilito di argomenti.

3.2. Rivalutare regole tecniche ed esperienze di progettazione locale

- Spostare l'attenzione verso la qualità delle norme non porta a stabilire quale possa essere un linguaggio architettonico esteticamente legittimo, ma porta ad interrogarsi sulla qualità della progettazione che, una volta osservate, assicurino prestazioni influenti sul *comfort* dell'abitare e da questo consentano di risalire a più generali condizioni di qualità urbana, derivanti dalla combinazione di trasformazioni minute. Ad esempio, ciò può essere fatto interrogandosi sui modi con i quali, nelle microtrasformazioni, l'osservanza di alcune regole insediative possa consentire, da un lato, un innalzamento della qualità abitativa all'interno dello spazio privato e, dall'altro, permettere di fornire un contributo impor-

tante alla qualità urbana nel suo complesso.

- Tutto ciò porta a riconsiderare seriamente il carattere *cumulativo* del sapere tecnico, la possibilità di far fronte a situazioni differenti sulla base di un patrimonio di esperienze, la possibilità di riferire, per analogia, ciascuna problematica di progettazione, ad alcuni "modi di fare" collaudati e sperimentati collettivamente nei loro risultati. In pratica si tratta di rivalutare il ruolo della forma manualistica come deposito di tecniche ed esperienze sulle quali converge il consenso dei tecnici, ma anche dei fruitori.

- Però tutto ciò non dovrà comportare la presentazione di una prospettiva di omologazione negli interventi. Le conoscenze, le consuetudini e le tradizioni locali di costruzione della città sono anch'esse esperienze da prendere in esame. Si tratta di esplorare la possibilità di costruire un manuale di progettazione che abbia una significatività "seregnese", che pertanto faccia interagire valori di qualità generali con specifiche modalità di risoluzione di problemi di progettazione proprie della situazione locale.

- Alla base di questo modo di guardare alla forma manualistica vi sta la convinzione che in ogni contesto spaziale, qualsiasi siano le forme con le quali si manifesta, siano presenti aspetti dai quali è possibile imparare. Ogni situazione è il risultato di procedure, di regole, di storie che rappresentano differenti modi di dare risposte a domande relative all'abitare. Ciascuna di queste esperienze, a volte in forme ingenuie, altre in forme più sofisticate, ha affrontato concreti problemi, spesso in modo positivo. Occorre evitare di perdere questo sapere che lentamente si è accumulato nel tempo e che ha prodotto grandi e piccole innovazioni. Pertanto chi voglia riflettere sui modi della buona costruzione della città, dovrà confrontarsi con le consuetudini che la riguardano senza snobismo e assumendosi la responsabilità di esprimere giudizi e pareri su quanto realizzato.

- L'osservazione puntuale dei caratteri della città evidentemente non si fa carico di dire immediatamente "come fare". In relazione a problemi specifici può però mostrare "come è stato fatto", stabilendo così delle differenze e delle "preferenze". Nel contesto probabilmente sono presenti buoni e cattivi esempi. Individuarli significa già indicare, sia pure con molta cautela, alcuni orientamenti progettuali preferibili.

3.3. Stile della progettazione e stile del giudizio

- Alla prospettiva della manualizzazione, nelle forme "deboli" che abbiamo enunciato, deve però essere affiancato un atteggiamento progettuale che consenta di valutare il corretto utilizzo delle disposizioni manualistiche in ogni occasione. A questo scopo sono almeno quattro i terreni sui quali ci si è mossi nella redazione del Regolamento edilizio e sui quali occorrerà muoversi nella sua futura gestione.

- In primo luogo, *controllare la coerenza interna del progetto*, dalla scala del principio insediativo a quella del linguaggio architettonico. Coerenza significa, in questo caso, relazione controllata tra le scale del progetto, comunanza dei significati che le attraversano, verifica delle risposdenze tra linguaggio urbano e architettonico.

- In secondo luogo, *richiedere l'esplicita esposizione degli argomenti che motivano le scelte progettuali*. Vale a dire richiedere una assunzione di responsabilità che non si limiti ad affermare la propria posizione, ma che la renda "necessaria" a seguito di specifiche argomentazioni. In associazione a questa procedura, in alcuni casi, sono previste nel Regolamento edilizio norme che consentano comportamenti difformi a seguito di adeguate motivazioni (si tratta delle direttive).

- In terzo luogo, suggerire uno stile di progettazione che preveda una economia di mezzi espressivi. Ad esempio evitando la proliferazione dei caratteri connotanti la costruzione, abituandosi a selezionare e a gerarchizzare, limitando l'invenzione di nuovi elementi, guardando invece a ciò che la tradizione locale più recente propone.

- Questi sono tutti requisiti minimi che un progetto dovrebbe avere per poterne discutere a partire da

una base comune, per dare trasparenza, e quindi maggiore legittimità, ai pronunciamenti degli organi destinati al giudizio. Abituarsi a dover rispondere al "perché?" delle scelte fatte (sia da parte della Commissione edilizia, sia da parte dei progettisti), conoscendo a priori quali sono i temi in discussione, comporta un affinamento della cultura progettuale, costringe alla costruzione di argomenti convincenti, comporta una visione pratica del progetto, non può che aumentare la qualità delle prestazioni dello spazio domestico e di quello urbano.

- Infine, e in quarto luogo, a fronte di queste richieste il Regolamento edilizio offre al progettista qualche cosa in più nelle disposizioni che ne governano i rapporti con l'Amministrazione e con gli organi deputati a giudicare il progetto. Oltre a stabilire con chiarezza quali sono i temi rilevanti sui quali il giudizio verrà espresso e quali i criteri che verranno adottati, il Regolamento fornisce al progettista informazioni progettuali ed esempi che gli siano di aiuto nella redazione del progetto e che costituiscano contemporaneamente un chiaro repertorio di criteri per la sua valutazione. Non si tratta di irrompere nell'ambito espressivo e "poetico" del progettista, ma di stabilire quali sono le prestazioni che l'intervento progettato dovrà fornire (oppure sia preferibile fornisca o solo consigliato).
- Tutto ciò comporta forse maggiore attenzione da parte dei progettisti durante la redazione del progetto, ma anche un impegno più approfondito da parte della Commissione edilizia. Tutti avranno però le garanzie derivanti dall'aver stabilito preventivamente un terreno di colloquio comune e credibile per l'esame dei progetti.

4. Come è fatta la Guida agli interventi del Regolamento edilizio

4.1. Materiali urbani

- L'organizzazione della Guida agli interventi si basa su una lettura dei caratteri insediativi ed edilizi della città di Seregno volta a riconoscere le caratteristiche formali degli oggetti edilizi, quelle spaziali del suolo non edificato, quelle relative alle modalità di aggregazione degli edifici fra loro al fine di costituire settori urbani. L'impostazione è analoga a quella seguita nel Piano regolatore per la determinazione delle sue zone: riconoscere differenze nei caratteri insediativi e nei modi di abitare e per ciascun caso proporre regole specifiche, evitando generalizzazioni eccessive. L'impostazione del lavoro si pone quindi in continuità con le indagini svolte nella fase di studio del piano regolatore e in particolare con l'intensa attività di sopralluoghi e rilievi di cui si è dato parziale rendiconto nel "Rilievo interpretativo".
- Nel presente Regolamento quella impostazione è stata sviluppata alla scala edilizia, ma allontanandosi dal tradizionale ordinamento *tipologico* che, oltre ad avere attenzione prevalentemente all'edificio, intende anche, nella gran parte dei casi, applicare ad uno specifico contesto un impianto categoriale astratto, precostituito e omologante. Ciò sarebbe stato contraddittorio con l'obiettivo che si è stabilito di raggiungere: costruire un Regolamento edilizio capace fornire prescrizioni utili ai differenti modi di abitare che a Seregno sono presenti.
- A questo scopo è stata introdotta la nozione di *materiale urbano*. Essa ci consente di non limitare la nostra osservazione alla sola costruzione, ma di estenderla al suo specifico modo di occupare il suolo, considerando l'edificio e lo spazio aperto di sua pertinenza come una unità, esito della composizione di una serie di materiali semplici (ad esempio: giardino, recinzione, casa, autorimessa, ecc) che acquistano un significato entro una specifica composizione.
- I materiali urbani sono quindi unità minime di composizione dello spazio urbano, definibili sulla base delle relazioni tra i manufatti presenti e lo spazio aperto, in particolare tra l'edificio e il lotto di pertinenza. Ad esempio, chiamiamo materiale urbano la composizione risultante da: una casa unifamiliare + il

lotto sul quale essa è insediata + i materiali semplici che costituiscono lo spazio aperto che la circonda (vialetti, prati, alberi, rampe, ecc.) + le costruzioni di pertinenza relative (serre, autorimesse, ricoveri, ecc.) + la recinzione che perimetra il lotto; oppure la composizione risultante da: un capannone a destinazione produttiva + il lotto sul quale insiste + le costruzioni di pertinenza relative + la eventuale residenza annessa + la recinzione che perimetra il lotto; e così via.

- Leggere la città riconoscendone i materiali urbani costitutivi, significa guardare allo spazio costruito al di là delle differenze di forma specifica, di linguaggio e di stile architettonico, per coglierne gli elementi che connotano profondamente gli aspetti qualitativi dell'abitare e relativi alla lunga durata delle trasformazioni urbane: i rapporti tra spazio edificato e non edificato all'interno del lotto, tra spazio privato e spazio pubblico, le relazioni tra gli edifici posti nei lotti contigui, ecc. Si tratta, in pratica, di osservare i modi concreti d'uso dello spazio e le prestazioni che gli abitanti richiedono a seconda del materiale urbano impiegato, delle destinazioni d'uso ospitate nell'edificio, ecc.
- È forse evidente che, a partire dalle combinazioni elementari prima citate, a Seregno è possibile riconoscere altre, più articolate e complesse, che ci consentono di avvicinarci molto allo specifico modo di abitare di ciascun abitante e quindi di poter fornire indicazioni progettuali che lo riguardano più da vicino. Così egli avrà a che fare con prescrizioni più semplici perché riguardano un numero ridotto di casi.

4.2. Famiglie di materiali urbani

- A Seregno sono stati riconosciuti molti materiali urbani (si veda la Sezione II del presente regolamento edilizio). Fra di essi sono state riconosciute, oltre che differenze, anche ricorrenze e regolarità che ci hanno consentito di raggrupparli in alcune *famiglie*, cioè gruppi di materiali urbani che fra di loro intrattengono rapporti di *somiglianza* in riferimento a diversi temi. Le caratteristiche elementari di somiglianza fra i materiali di ciascuna famiglia sono elencati nella definizione generale di ciascuna famiglia riportata nella Sezione II.
- I temi di somiglianza sono, ad esempio, il grado di flessibilità del principio insediativo dell'edificio per adattarsi a differenti situazioni (sulla strada, arretrato, costituendo specifiche figure aggregative, ecc.). Poi la presenza e il ruolo che svolge lo spazio aperto privato all'interno del lotto per connotare il tipo della qualità abitativa (uno spazio privato di pertinenza dell'alloggio, uno spazio condominiale collettivo, uno spazio produttivo, uno spazio domestico, ecc.). Poi, ancora, la possibilità di convivere con altri materiali proficuamente, senza creare frizioni e perdita di senso, costituendo porzioni della città non conflittuali (materiali con edifici di bassa altezza sono distinti da quelli con altezze maggiori, materiali destinati a residenza sono distinti da quelli occupati da attività produttive e commerciali, ecc.). Infine le relazioni che ciascun materiale intrattiene con lo spazio esterno al lotto, quindi le modalità con le quali contribuisce a creare l'immagine della città, in continuità con materiali della stessa famiglia o alternandosi con quelli appartenenti ad altre (strade corridoio, strade cortile, strade "verdi", ecc.).
- Così le famiglie dei materiali urbani che abbiamo distinto sono le seguenti sei: recinti degli edifici bassi unifamiliari; recinti degli edifici alti plurifamiliari; aggregati in isolati; recinti e aggregati dei grandi contenitori; recinti dello spazio aperto; spazio aperto produttivo. A queste se ne aggiunge un'altra che riguarda i materiali dello spazio pubblico.
- Naturalmente nessuno pensa che questa lettura possa rappresentare una descrizione completa, tale da esaurire le forme urbane e le modalità insediative presenti a Seregno. Alcuni materiali sono "eccezioni" che solo a costo di molte forzature potremmo far rientrare nelle famiglie individuate. Lo sono in due modi distinti. Da un lato perché hanno forme, funzioni, significati per la collettività che non possono essere paragonabili a quelli dei materiali urbani descritti. Dall'altro lo sono per la loro episodicità, perché il loro numero limitato non consente di costituire un gruppo, imponendo un trattamento come

singularità, individuando di volta in volta specifiche regole di costruzione. Se si dovessero incontrare casi simili occorrerà riferirsi alle disposizioni esistenti per materiali analoghi.

- Evidentemente il grado di "specificità seregnesa" di questa classificazione va commisurato ai livelli di omologazione cui sono soggetti i modi di abitare nella società contemporanea. I materiali che compongono le famiglie, sono rintracciabili e diffusi anche in altri territori, soprattutto nel nord milanese.

La specificità di ciascun contesto locale si riconosce essenzialmente nel modo in cui ciascuna famiglia si declina, nel numero e tipo di materiali urbani che ne entrano a fare parte. Mediante lievi slittamenti all'interno di ciascuna definizione, attraverso la scomparsa di un materiale e la comparsa di un altro si differenziano le famiglie tra un territorio e l'altro.

Questa relativa somiglianza con altri contesti, da un lato conferma l'appartenenza di Seregno ad una regione, quella milanese, dove i fenomeni di crescita e trasformazione urbana si sono dati contemporaneamente mediante impetuosi e rapidi processi di crescita. Dall'altro è la conferma di una relativa omologazione dei fatti insediativi più recenti (residenziali, produttivi, misti, ecc.) ad una serie di modelli che hanno fatto breccia nell'immaginario collettivo e si sono spesso sovrapposti alle tradizioni locali.

- Va precisato che il riconoscimento delle famiglie di materiali non è un criterio utile a stabilire una suddivisione in zone della città. Le famiglie di materiali vanno intese come un repertorio di modi di insediarsi e di abitare, ciascuno dei quali presuppone azioni progettuali differenti e modalità diverse di relazionarsi con il contesto. Materiali identici o simili possono essere presenti in zone differenti del Piano. Pertanto nel presente Regolamento edilizio, nella definizione di ciascun materiale (Sez. II) vengono segnalate le zone di Piano regolatore nel quale esso attualmente compare e quelle nelle quali è possibile riproporlo.

4.3. La disciplina per le famiglie di materiali urbani

- Nella Sezione III, è contenuta una Guida agli interventi per ciascuna delle famiglie di materiali urbani proposte nella Sezione II. Il linguaggio urbano e quello architettonico, i principi insediativi e le regole di aggregazione fra i materiali sono guardati a partire dai modi specifici di loro conformazione e relazione reciproca e non come aspetti riferibili a competenze diverse (l'urbanistica, l'edilizia, l'igiene, ecc.) e per questo governabili settorialmente. Pertanto l'oggetto principale della Guida agli interventi sono i modi in cui il principio insediativo dialoga con la costituzione del manufatto, le relazioni, i vincoli, le possibilità che ciascuna azione progettuale relativa al lotto riflette sul contesto, sia quello dello spazio pubblico, sia quello dello spazio privato confinante.

- A volte sono presenti disposizioni identiche in ogni famiglia. Invece di collocarle in un articolo generale (ma senza alcuna relazione logica con le altre) si è preferito ripeterle ove necessario.

Un uso troppo esteso del Titolo relativo alle disposizioni generali avrebbe fatto venir meno uno degli aspetti qualificanti della suddivisione della Guida: vale a dire il vantaggio, da parte dell'operatore, di consultare questa sezione del Regolamento edilizio esclusivamente nelle pagine che riguardano l'intervento che lo interessa.

- Fatte salve alcune differenze, proprie di alcune famiglie di materiali urbani, la disciplina è generalmente suddivisa nelle seguenti sezioni.

Costruzione e composizione dei manufatti

- Non si intendono dare disposizioni per ogni elemento costitutivo del manufatto. Alcuni elementi in particolare sembrano però essere quelli che con più frequenza possono produrre disagi nell'uso dell'alloggio e "rumore" nella percezione dell'ambiente urbano, sono l'attacco a terra degli edifici, le coperture, gli aggetti, ecc.

- Ad esempio, nella città di nuova formazione, tanto nei tessuti delle case unifamiliari che nelle aggre-

gazioni di palazzine, le modalità di relazione tra la casa e il suolo sul quale essa si appoggia, così come lo stesso posizionamento della casa nel lotto, sembrano dominate dai requisiti legati alla accessibilità carrabile e dall'estendersi o dal ritirarsi della abitabilità degli spazi. Da un lato la presenza dell'automobile è elemento sempre più condizionante la progettazione del suolo, al punto da subordinare altri criteri e annullando, per così dire, il contesto, costruendo di volta in volta condizioni del tutto artificiali per dare risposte spesso ormai standardizzate a un problema ricorrente. D'altro canto, la diffusa volontà di aumentare delle dotazioni e prestazioni della casa può tradursi tanto nel prolungamento dello spazio negli interrati (che, per esempio nella villetta, ospitano locali accessori e spazi di "sfogo") tanto nel ritirarsi della residenza dal piano terra (che nell'edilizia multipiano si svuota vuoi perché il livello dei requisiti che la casa deve avere tende ad innalzarsi sempre più, al punto da rendere improponibile sul mercato un alloggio a piano terra, vuoi perché gli spazi che tradizionalmente lo occupavano, ad esempio i box per le auto, si pongono preferibilmente negli interrati). Pertanto sembra che il tema dell'attacco a terra degli edifici, sia fra i più rilevanti da normare perché con esso si agisce non solo ai fini della costituzione dell'edificio, ma anche sulla regolazione della "composizione" dello spazio aperto del lotto.

- Oppure, ancora ad esempio, tenendo conto di quanto lo skyline costituisca un elemento determinante nella costruzione dell'immagine urbana, una osservazione attenta degli attuali modi di realizzare le coperture può forse dare qualche suggerimento importante. La comune volontà di estensione dello spazio domestico si traduce molto spesso, oltre che nella espansione e progettazione dei locali interrati, nella definizione di sottotetti abitabili e di mansarde. Anche grazie ai recenti provvedimenti legislativi regionali, la pratica corrente è orientata alla ricerca di soluzioni architettoniche per le coperture che garantiscano uno sfruttamento delle massime potenzialità della casa in termini di maggiore abitabilità. Anche in questo caso tuttavia, la ricerca architettonica sembra prendere una via estremamente selettiva, orientata alla realizzazione di "spazio" aggiuntivo (quindi con attenzione agli aspetti dimensionali più che a quelli morfologici, se non alla frequente ricerca di unicità e visibilità dello spazio domestico). I criteri che guidano la progettazione delle mansarde e dei sottotetti sono cioè legati principalmente a variabili dimensionali che implicano l'utilizzo di forme spesso totalmente estranee al contesto (e quasi sempre anche allo stesso edificio) e che a loro volta si caricano di un significato aggiunto connesso alla volontà di distinzione della casa.

Rapporti tra manufatti e lotto

- I criteri da utilizzare per l'insediamento dell'edificio e delle costruzioni accessorie nel lotto possono far capo a punti di vista differenti, a volte inevitabilmente confliggenti fra loro e tali da elidersi a vicenda: le distanze di legge da rispettare nei confronti dei confini di proprietà e degli altri edifici, la posizione del fabbricato rispetto al soleggiamento, la sua posizione rispetto al rango della strada, le preferenze e le consuetudini locali, ecc. I modi con i quali essi si configurano in ogni caso specifico dipendono anche da vincoli di altra natura, ad esempio quelli portati dalle dimensioni del lotto, dall'andamento orografico, ecc.

- La scelta definitiva circa le modalità di insediamento non potrà che essere l'esito di una interazione tra tutti questi differenti aspetti, e in ogni caso il progetto dovrà stabilire una gerarchia tra di essi, esprimendo delle preferenze e dei giudizi.

- Pertanto questa sezione non tratta delle distanze da rispettare nei confronti dei confini e degli altri edifici (del resto stabilita dal Piano regolatore). Ma con essa si intende mostrare come la scelta di una specifica posizione dell'edificio nel lotto comporti, ad esempio, un diverso trattamento e differenti possibilità d'uso dello spazio aperto, interazioni particolari con altre costruzioni all'interno e all'esterno del lotto, l'opportunità di formare sequenze che diano allo spazio urbano continuità e regolarità, ecc.

Modalità di ampliamento e ristrutturazione

- Una particolare attenzione viene posta nei confronti delle modalità di realizzazione dei possibili ampliamenti che, quando irrompono in una situazione insediativa consolidata, spesso scardinano i criteri e gli assetti esistenti, realizzando nuovi tipi di spazi (a volte inediti) che, pur aumentando quantitativamente le prestazioni dell'alloggio o degli edifici in genere, spesso non hanno conseguenze positive su altre dimensioni della qualità abitativa (ad esempio, riducendo lo spazio aperto a disposizione, ma anche frammentandolo e specializzandolo eccessivamente).

Costruzione e composizione dello spazio aperto privato

- Lo spazio aperto privato è oggetto di una notevole articolazione del suo trattamento ed uso a seconda della situazione presa in considerazione. Si tratta di un tema di grande rilevanza che spesso è trattato dissociandolo da quelli relativi all'alloggio, limitandosi a quelli della permeabilità del suolo, della protezione delle eventuali presenze arboree di pregio, ecc.
- Al contrario, il riconoscimento delle differenti famiglie di materiali nella città di Seregno ha mostrato come il trattamento dello spazio aperto privato ricopra un ruolo essenziale nell'innalzamento della qualità abitativa degli alloggi e dell'immagine della città, non tanto perché esso è una sede privilegiata della "decorazione" dell'alloggio (che pur permane), ma perché esso è un mezzo per la trasmissione di significati simbolici oltre che un luogo nel quale si esplicano molte delle pratiche abitative domestiche che costituiscono la specificità di alcuni modi di insediarsi e abitare.
- Pertanto fornire suggerimenti e consigli, ad esempio, circa l'unitarietà, la frammentazione o la specializzazione dello spazio privato nella casa isolata su lotto, sottolineare gli effetti degli usi promiscui cui inevitabilmente è spesso sottoposto, fornire disposizioni circa i rapporti preferibili che esso dovrà intrattenere con l'interno dell'alloggio consente, in questo caso come in altri, di mostrare come a differenti trattamenti del suolo possano corrispondere arricchimenti o meno della qualità residenziale. Oppure fornire suggerimenti e consigli, ad esempio, circa il trattamento e la disposizione dei differenti spazi aperti nei lotti produttivi, circa la loro possibile specializzazione o, al contrario, flessibilità, consente di affrontare temi relativi, ad esempio, alla convivenza tra attività produttive e zone residenziali.

Rapporti tra spazio pubblico e spazio domestico: elementi di interfaccia

- In questo caso si tratta di avere attenzione verso tutti quegli elementi che, sia per la loro presenza o invadenza fisica, sia per il ruolo che svolgono nella percezione dello spazio urbano, tendono da un lato a mediare il rapporto tra la singola situazione e quelle ad essa adiacenti, dall'altro a costruire l'immagine pubblica della città: le recinzioni, la disposizione dei passi carrabili, le alberature, le insegne, i tendoni, gli sporti, la vegetazione ecc. L'idea che impronta questa parte è che si possano immaginare regole di composizione attraverso il controllo degli elementi di interfaccia che permettano di stabilire criteri di contiguità e di compatibilità di situazioni anche non omogenee.
- Analogamente si pone il problema del rapporto tra spazi privati e pubblici: l'"esportazione" delle qualità presenti nello spazio privato entro lo spazio pubblico dà sempre luogo a una sorta di contaminazione che, in ogni caso, avviene e che occorre orientare.

Modi di aggregazione e principi insediativi.

- In un regolamento edilizio tradizionale questo tema troverebbe forse posto in una sezione apposita denominata "Norme urbanistiche". Sembra utile non utilizzare questa separazione che riconosce nello spazio la possibilità di rimandare differenti azioni progettuali a competenze tecniche fra loro separate. Il

trattamento contemporaneo delle dimensioni edilizie ed urbanistiche sembra invece utile ai fini dell'integrazione tra linguaggio urbano e linguaggio edilizio e architettonico.

- Si tratta di una sezione che fornisce informazioni per la progettazione e criteri per la valutazione di piani attuativi, di espansione e di recupero, ma anche per l'inserimento nel contesto di progetti di singoli edifici, se si confrontano i criteri e le soluzioni illustrati con lo specifico caso entro il quale ciascun progetto edilizio si inserisce.

4.4. Gli elaborati

- Per ciascuno degli aspetti trattati nella Guida agli interventi vengono predisposti elaborati differenti: testi, diagrammi, immagini fotografiche. Essi sono strettamente legati fra loro, trattando gli stessi temi su due pagine affiancate.

- Al testo verbale è affidato il compito consueto e più tradizionale. I caratteri di stampa degli enunciati, vengono differenziati a seconda del loro grado di prescrittività (vedi più avanti). Esso si trova in larga prevalenza nelle pagine a destra.

- Agli schemi e ai diagrammi viene affidato il compito di chiarire, con il linguaggio grafico, ciò che il linguaggio verbale non può restituire, operando, in genere, per scomposizione dei singoli elementi della norma. Oppure, più spesso, ad essi viene assegnato il compito di ribadire gli enunciati del testo verbale in modo schematico e semplificato. Tutti i disegni di questo tipo si trovano a fianco del testo di cui al punto precedente.

- Ad un apparato di fotografie e di disegni più complessi dei precedenti viene affidato a volte il compito di presentare alcune possibili soluzioni di progetto. Sono la testimonianza delle fonti utilizzate (relative a Seregno, ma eventualmente anche ad altre situazioni), e costituiscono una concreta casistica sulla quale esprimere giudizi individuando buoni e cattivi esempi. Tutte queste immagini si trovano in larga prevalenza sulle pagine a sinistra.

È possibile che la parte illustrativa (fotografie e disegni) della pagina sinistra muti nel tempo: possono essere introdotti nuovi esempi e soluzioni che dovessero mostrarsi preferibili a quelli ora inseriti. Infatti il Regolamento edilizio ammette la possibilità di un suo aggiornamento nel tempo: aggiungendo nuovi materiali a ciascuna famiglia o, addirittura, introducendo nuove famiglie oggi non presenti. È un aspetto rilevante che dà al Regolamento una certa flessibilità e che gli consente di accogliere nel tempo tutte le innovazioni che si dovessero presentare.

Sarebbe opportuno effettuare gli aggiornamenti innanzi tutto utilizzando progetti e realizzazioni seregnesi, sottoposti alla Commissione edilizia in applicazione di questo Regolamento.

o In allegato alla disciplina di ciascuna famiglia vengono riportati i riferimenti di ogni esempio citato.

4.5. Gradi di intensità prescrittiva

- Immaginare il Regolamento edilizio come una sorta di manuale conduce a valutare l'opportunità di utilizzare nel discorso normativo "gradi di prescrittività" differenti, come già avvenuto nelle Norme tecniche di attuazione de Piano regolatore generale.

- Quindi i gradi di intensità prescrittiva sono utilizzati, a seconda dei casi, al fine di obbligare, orientare o consigliare specifici comportamenti progettuali. Ad esempio mentre una norma potrà indirizzare il destinatario verso un'unica direzione (prescrizioni obbligatorie), un'altra potrà sottoporlo a un comportamento progettuale specifico, ma senza l'obbligo di seguirlo, sempre che tale comportamento difforme sia motivato (direttive) ed altre ancora potranno solo consigliare modi di risolvere questioni progettuali, senza che il destinatario abbia alcun obbligo di seguirle.

- Tutto ciò consentirà anche di accogliere le eventuali innovazioni che nel tempo dovessero emergere,

permetterà di adottare soluzioni diverse da quelle presentate nella Guida agli interventi, se verranno ritenute migliori. In questo modo la Guida agli interventi potrà evitare di irrigidire eccessivamente alcuni tipi di indicazioni che potranno così essere oggetto di "messe a punto" nel corso del tempo.

5. I destinatari della Guida agli interventi

La Guida agli interventi del Regolamento edilizio ha differenti destinatari; ciascuno di essi la usa e le richiede prestazioni differenti.

- Per i *proprietari* di immobili, gli *operatori* e i *progettisti*, la sezione manualistica è uno strumento per la cura dell'esistente e la progettazione della trasformazione. Pertanto fornisce informazioni progettuali, esempi e riferimenti per il progetto, dà suggerimenti e consigli per la soluzione di problemi, propone un atteggiamento progettuale riferendosi sia al contesto entro il quale l'intervento opera, sia a criteri di opportunità e di convenienza tecnica.
- Per la *Commissione edilizia* la sezione manualistica costituisce un inventario di oggetti e di temi sui quali porre l'attenzione e da discutere, un corpus di criteri per la valutazione, un insieme di obiettivi dominanti relativi a differenti situazioni di trasformazione.
- Per l'*Amministrazione comunale*, nella veste di progettista e realizzatrice, di opere pubbliche (Si veda la Sezione sullo spazio pubblico) la sezione manualistica è uno strumento per la cura dell'esistente e la progettazione della trasformazione, è un repertorio di esempi e di modelli, un insieme di criteri di progettazione. Nella veste di controllore della conformità del progetto al Regolamento edilizio, l'Amministrazione comunale troverà invece nella sezione manualistica il luogo dove norme di natura diversa vengono contestualizzate e fatte interagire fra loro.
- In relazione ai rapporti che tutti questi soggetti intrattengono fra di loro, la sezione manualistica stabilisce un terreno comune di confronto. Innanzi tutto costituisce una agenda dei temi da trattare e delle questioni rilevanti che il progetto delle microtrasformazioni o della progettazione attuativa devono affrontare. In secondo luogo stabilisce un linguaggio comune che possa essere utilizzato ai fini della compilazione del progetto e poi della sua valutazione.

6. Come usare la Guida agli interventi

- Questo Regolamento edilizio propone norme e comportamenti progettuali in relazione a ciascuno dei differenti materiali sui quali si può operare: un regolamento per ogni famiglia di materiali. Pertanto pur essendo corposo, il Regolamento edilizio è un documento che va utilizzato solo per quella parte relativa al materiale che si sta progettando/modificando/trasformando. Il cittadino, l'operatore, il professionista dovranno riconoscere il materiale urbano che li interessa e la sua famiglia di appartenenza, seguendo poi esclusivamente le disposizioni che lo riguardano, mediante una banale procedura ricostruita nelle righe seguenti.
- La Sezione II raduna tutti i materiali suddivisi in sei differenti famiglie. Si tratta di un testo di carattere descrittivo-prescrittivo. In esso si assume la descrizione di ciascuna famiglia e dei materiali che la compongono come base di riferimento per accedere alla Sezione III (Guida agli interventi) che occorrerà consultare per la progettazione e la realizzazione dell'intervento.
- Nel testo vengono forniti gli elementi utili alla identificazione della famiglia di materiali, descrivendo le forme nelle quali essa si manifesta attualmente, mediante le consuetudini di costruzione e d'uso degli spazi. Non vengono espressi giudizi né vengono proposte ipotesi di possibile miglioramento dei suoi caratteri, che vengono rimandate alla trattazione della Sezione III.
- All'interno di ogni parte si trovano, prima, una definizione generale della Famiglia di materiali e, poi, una *descrizione di ciascun materiale che ne fa parte*.

Nella *Definizione generale* vengono elencati i connotati che accomunano fra loro i materiali costitutivi della famiglia, ad esempio relativamente al tipo insediativo, alle destinazioni d'uso prevalenti, ecc.: si tratta degli elementi di somiglianza che giustificano il riconoscimento della specifica famiglia. Nella parte successiva vengono invece descritti dettagliatamente i caratteri di ciascun materiale.

Prima di apprestarsi alla stesura del progetto, ad esempio, nel caso di una *nuova edificazione*, è necessario riconoscere la famiglia di materiali entro la quale si deve intervenire, e quindi selezionare la parte della Guida da consultare.

Le possibilità di edificazione previste dal Piano regolatore contengono alcuni elementi essenziali, concernenti la capacità di edificazione del lotto, il numero di piani dell'edificio, la destinazione d'uso prevista, forse il tipo edilizio, ecc. Questi elementi forniscono parametri che consentono di orientarsi all'interno delle definizioni generali di ciascuna famiglia e delle descrizioni dei materiali costitutivi, riconoscendo quelli coerenti con l'intervento da realizzare.

Nei casi invece di interventi di altro tipo, basterà confrontare l'edificio esistente con i materiali di ciascuna famiglia e, per somiglianza, stabilire la famiglia di appartenenza dell'intervento.

Nei casi in cui non sembrerà di poter riconoscere in nessuno dei materiali l'edificio oggetto di intervento, basterà verificare che l'edificio soddisfi le condizioni presenti nella Definizione generale di una famiglia. In ogni caso si consiglia di prendere sul serio le illustrazioni che accompagnano ciascuna descrizione dei materiali e affidarsi ad esse per un primo orientamento.

- Una volta stabilita la famiglia di appartenenza dei materiali oggetto dell'intervento si conosce la parte della Guida agli interventi da seguire per la progettazione. In essa si troveranno le disposizioni che riguardano tutti i materiali di quella famiglia e, in alcuni casi, è possibile che vengano fornite anche indicazioni che riguardano esplicitamente specifici materiali urbani.
- Il Glossario, posto alla fine del volume, è utile se si hanno dubbi sui termini utilizzati. In ogni caso è opportuno consultarlo frequentemente, sembra ovvio ricordarlo, ma la condivisione di un linguaggio tecnico dà un contributo rilevante alla comprensione fra i soggetti e, nel nostro caso, anche alla velocità nello svolgersi delle procedure.

7. La disciplina dello spazio pubblico

- Nella Sezione IV viene esposta la disciplina relativa allo spazio pubblico. Si tratta dello spazio del quale ha responsabilità l'Amministrazione. Anche per esso il Regolamento edilizio deve proporre delle norme di comportamento progettuale che garantiscano la qualità delle realizzazioni.
- Anche su questi temi la Guida agli interventi annessa al Piano regolatore aveva fatto alcune anticipazioni che vengono riportate ora nel Regolamento. Si tratta delle disposizioni per la progettazione degli spazi pavimentati, dei parcheggi, dei parchi e dei giardini, ecc. e per le sezioni stradali.
- Le disposizioni relative ad alcuni di questi elementi sono valide anche per progetti dello spazio privato, ad esempio i parcheggi.

8. Modalità di presentazione dei progetti

- Una nota a parte meritano le modalità di presentazione dei progetti prevista nella Sezione I. È un tema rilevante ai fini del compimento del processo che prende avvio con la consultazione e l'uso della Guida agli interventi.
- Il rapporto con il contesto, la cura della progettazione per ogni scala di relazione devono essere rappresentati con modalità opportune che consentano una adeguata discussione del progetto da parte della Commissione edilizia, un possibile confronto fra progetti differenti, l'accumularsi nel tempo di interpretazioni ed esperienze di applicazione del Regolamento.

- Occorre stabilire quindi un linguaggio comune di comunicazione e un insieme di temi da trattare mediante gli elaborati del progetto. Gli elaborati previsti non sono molto differenti da quelli che comunemente vengono richiesti da ogni amministrazione. Si propone però di raccogliergli secondo alcuni insiemi tematici che esprimano chiaramente gli scopi che ciascuno di essi deve raggiungere e il ruolo che svolge nella presentazione e poi nella valutazione del progetto. Più che lo specifico elenco degli elaborati è questo l'obiettivo che dovrebbe essere perseguito.

9. Per concludere: alcuni aspetti qualificanti del Regolamento edilizio

9.1. Un documento destinato a durare

- Il presente Regolamento edilizio intende stabilire alcuni comportamenti nelle trasformazioni urbane che tengano conto di alcune regole di "buona progettazione", delle tradizioni locali di edificazione, delle diverse situazioni urbane e dei modi di abitare che nel territorio comunale sono presenti.
- Si tratta di *principi* che si collocano su un piano diverso da quello praticato dalle norme di Piano, dal Regolamento d'igiene o da ulteriori prescrizioni emesse da altre istituzioni. Con ciò si intende sottolineare che esiste una dimensione della qualità che non dipende dalla contingenza delle norme, ma che è legata al *lungo periodo* della storia della città, a ciò che permane ed ha inerzia nel tempo, alle tradizioni locali e alle consuetudini costruttive e abitative, anche quelle più recenti.
- Si tratta di alcune regole tecniche, compositive, e anche di "buon senso", che possono risolvere, oggi come ieri e con soddisfazione per tutti, alcuni problemi pratici dell'insediarsi e dell'abitare. All'osservatore distratto potrebbe apparire inutile ribadire, ma (a Seregno come altrove) una semplice passeggiata in città, una partecipazione ai lavori della Commissione edilizia, un esame, anche superficiale e non specialistico, del corrente comfort residenziale e urbano (qualsiasi sia la definizione che di esso si voglia adottare), possono invece agevolmente convincere dell'utilità di ricordarle.
- Si tratta di aspetti che hanno grande influenza sulla qualità dell'abitare e che riguardano i modi con i quali gli edifici si accostano fra loro, si sistemano all'interno dei lotti, si aggregano con altri, costruiscono l'immagine dello spazio pubblico, ecc.
- Una attenzione seria nei confronti di questi aspetti non comporta solamente, come spesso avviene, la predisposizione di prescrizioni particolari nei confronti degli elementi costruttivi, tipologici e compositivi degli edifici presenti nelle parti urbane storiche, più pregiate e delicate, ma porta a considerare anche i modi con i quali sono cresciute le zone della città più recenti e come queste dovranno svilupparsi in futuro.
- Pertanto il presente Regolamento edilizio ha l'ambizione di durare nel tempo perché il suo oggetto fondamentale riguarda il comfort dell'abitare, perché le sue prescrizioni sono in gran parte autonome da quelle degli strumenti urbanistici.

9.2. Prescrizioni articolate

- Il Regolamento edilizio, come già avvenuto con il Piano regolatore, ha una particolare attenzione nei confronti delle modalità di costruzione delle norme e dei loro modi di comunicazione. Esso comprende prescrizioni dirette a fornire informazioni progettuali, buoni esempi, puntuali indicazioni sul "come fare". Ciò comporta l'uso di una pluralità di "gradi di intensità prescrittiva" che consentono di comunicare secondo diversi livelli di coerenza e a seconda degli obiettivi da raggiungere.
- Il Regolamento edilizio stabilisce inoltre modalità di comportamento progettuale in relazione alle differenze che nei contesti spaziali di Seregno sono presenti, cercando di evitare il più possibile norme generalizzanti e favorendo comportamenti progettuali che si confrontino con le specificità locali. Ciò

comporta anche un impianto delle norme che non sia settoriale (le norme tipologiche, urbanistiche, igieniche, ecc.), ma tematico e riferito agli specifici *materiali urbani* della città di Seregno.

- Una particolare ricchezza e articolazione delle prescrizioni è pertanto il secondo punto qualificante di questo Regolamento edilizio, nella convinzione che la qualità della città, sia legata alla qualità delle norme che ne orientano la costruzione.

9.3. Una Guida alla progettazione di Seregno

- Le caratteristiche sopra esposte delineano una natura particolare per un Regolamento edilizio. Esso diventa una sorta di manuale di progettazione capace di confrontarsi però con i caratteri della realtà locale, le tradizioni e le consuetudini di costruzione della città.
- Si tratta di un testo che intende, come qualsiasi corpus normativo, orientare l'operato di alcuni soggetti (proprietari, progettisti, commissioni, uffici tecnici dell'Amministrazione), ma non solo. Un manuale non si affida esclusivamente alla "forza obbligatoria" della norma ed alle sanzioni conseguenza dalla sua eventuale deroga. Un manuale utilizza anche *procedure di convincimento*, contiene consigli, espone in modo preciso e chiaro una "regola d'arte del buon costruire", dove a questa espressione va dato un significato ampio, non solo riferito a quanto è implicato dalle dimensioni tecnica ed estetica e limitatamente al progetto edilizio. Con essa si intende qui richiamare anche tutti quegli aspetti della progettazione che coinvolgono il rapporto con il contesto di appartenenza del progetto; un contesto che, nei territori contemporanei, è sempre più complesso e difficile da gestire.

Il presente Regolamento edilizio è organizzato in cinque sezioni e un Glossario.

La **Sezione I** contiene le disposizioni procedurali e quelle relative alla Commissione edilizia.

La **Sezione II** contiene l'elenco dei materiali costitutivi della città di Seregno, suddivisi per "famiglie".

La **Sezione III** contiene: le disposizioni relative ai gradi di intensità prescrittiva impiegati nel Regolamento edilizio; le disposizioni generali valide per gli interventi in ogni Famiglia di materiali urbani; la Guida agli interventi per ciascuna famiglia di materiali.

La **Sezione IV** contiene la Guida agli interventi per i materiali dello spazio pubblico.

La **Sezione V** contiene le disposizioni particolari per la preservazione della falda acquifera.

Il **Glossario** contiene le definizioni dei termini specifici e le accezioni particolari utilizzati nel Regolamento edilizio.

CITTÀ DI SEREGNO ● REGOLAMENTO EDILIZIO

GUIDA AGLI INTERVENTI E ALLA VALUTAZIONE DEL PROGETTO

Indice

SEZIONE I: PROCEDURE E ORGANI CONSULTIVI

Titolo.1. Disposizioni preliminari	3
Art.1. Oggetto, contenuti e competenze del Regolamento edilizio	3
Art.2. Relazioni con altre disposizioni normative statali e regionali e con gli strumenti urbanistici	3
Art.3. Aggiornamenti del Regolamento edilizio	3
Titolo.2. Disposizioni generali	4
Art.1. Tipi di intervento ed opere relative	4
Art.2. Norme per la esecuzione delle demolizioni	4
Art.3. Edifici e manufatti esistenti	4
Art.4. Destinazioni d'uso esistenti	4
Art.5. Distanze	4
1. Costruzioni soggette alla disciplina sulle distanze	4
2. Movimenti di terra	5
3. Convenzioni tra confinanti	5
4. Costruzioni di pertinenza e costruzioni tecniche in deroga alla disciplina sulle distanze	5
Titolo.3. Commissione Edilizia	6
Art.1. Composizione della Commissione e nomina dei membri	6
Art.2. Requisiti dei membri, nomine d'ufficio ed esclusioni	6
Art.3. Durata in carica dei membri	6
Art.4. Decadenza e sostituzione dei membri	6
Art.5. Convocazione delle sedute e funzionamento della Commissione	7
Art.6. Incompatibilità dei membri	8
Art.7. Attribuzioni della Commissione	8
Art.8. Pre-progetto	9
Titolo.4. Provvedimenti	11
Art.1. Soggetti legittimati a presentare istanza di provvedimento abilitativo	11
1. Piani attuativi	11
2. Concessione edilizia, Autorizzazione edilizia, Denuncia inizio attività	11
3. Abitabilità e agibilità	11
Art.2. Richiesta dei punti fissi	11
Art.3. Piani attuativi: elaborati per la presentazione	12
1. Disposizioni generali	12
2. Piani attuativi in aree libere	13
3. Piani attuativi in aree edificate	15
4. Piani di zona per l'edilizia economica e popolare ex lege 167/62	18

Art.4.	Concessione edilizia per interventi di nuova edificazione e di ampliamento (espansioni e sopraelevazioni)	20
	1. Disposizioni generali	20
	2. Documentazione tecnica dello stato di fatto	20
	3. Elaborati di progetto	21
	4. Documentazione varia	25
	4.1. Da allegare alla domanda di concessione	25
	4.2. Da presentare prima del rilascio della concessione a seguito di richiesta da parte degli uffici tecnici comunali	26
Art.5.	Concessione edilizia per interventi di ampliamento (con mantenimento della sagoma tridimensionale dell'edificio) e di ristrutturazione relativi ad edifici esistenti	27
	1. Disposizioni generali	27
	2. Documentazione dello stato di fatto	27
	3. Elaborati di progetto	28
	4. Documentazione varia	30
	4.1. Da allegare alla domanda di concessione	30
	4.2. Da presentare prima del rilascio della concessione a seguito di richiesta da parte degli uffici tecnici comunali	31
Art.6.	Autorizzazione edilizia: elaborati e documentazione	32
	1. Disposizioni generali	32
	2. Documentazione dello stato di fatto	32
	3. Elaborati di progetto	33
	4. Documentazione varia	35
Art.7.	Denuncia di inizio attività: elaborati e documentazione da allegare	36
	1. Disposizioni generali	36
	2. Documentazione dello stato di fatto	37
	3. Elaborati di progetto	37
	4. Documentazione varia	39
Art.8.	Opere interne alle costruzioni di cui all'art. 26, L. 28 febbraio 1985, n. 47	40
	1. Disposizioni generali	40
	2. Documentazione dello stato di fatto	40
	3. Elaborati di progetto	40
	4. Documentazione varia	41
	Titolo. 5. Esecuzione degli interventi	42
Art.1.	Concessione del suolo pubblico	42
	1. Concessione a tempo determinato per la realizzazione di interventi	42
	2. Concessione a tempo indeterminato	42
	3. Situazioni di pericolo per la sicurezza dei cittadini	42
	4. Doveri del concessionario di suolo pubblico	42
	5. Recinzioni provvisorie a seguito di occupazione del suolo pubblico	42
Art.2.	Tracciamento	43
Art.3.	Comunicazione di inizio lavori	43
Art.4.	Disciplina del cantiere	43

Art.5.	Strutture provvisorie e recinzioni del cantiere	44
Art.6.	Vigilanza e controllo dell'esecuzione dei lavori	45
Art.7.	Interruzione dei lavori	45
Art.8.	Proroga del termine di ultimazione dei lavori	45
Art.9.	Ultimazione dei lavori	45
Art.10.	Interventi non ultimati	46
Art.11.	Autorizzazione all'abitabilità o agibilità dell'immobile	46
	1. Documenti da allegare alla domanda	46
	2. Abitabilità o agibilità parziale	47

SEZIONE II: FAMIGLIE DEI MATERIALI URBANI

Titolo.1. Recinti degli edifici bassi unifamiliari - Famiglia n.1

1. Definizione generale	51
2. Materiali	
F1A - casa minima su lotto minimo	53
F1B - villetta su lotto di piccole o medie dimensioni	55
F1C - villa su lotto di medie o grandi dimensioni	57
F1D - villetta plurifamiliare a due piani su lotto di medie dimensioni	59
F1E - casa a schiera	61
F1F - aggregazioni di schiere	63
F1G - casa negozio	65
F1H - casa capannone	67

Titolo.2. Recinti degli edifici alti plurifamiliari - Famiglia n.2

1. Definizione generale	69
2. Materiali	
F2A - edifici in linea o a torre isolati e lungo strada	71
F2B - aggregazioni di palazzine o di edifici in linea	73
F2C - palazzine isolate	75
F2D - ibrido residenziale	77

Titolo.3. Aggregati in isolati - Famiglia n.3

1. Definizione generale	79
2. Materiali	
F3A - aggregati a corte	81
F3B - aggregati a pettine	83
F3C - grande isolato complesso	85
F3D - insediamento rurale	87

Titolo.4. Recinti e aggregazioni dei grandi contenitori - Famiglia n.4

1. Definizione generale	89
2. Materiali	

F4A - contenitore di medie e grandi dimensioni su lotto	91	4. Corridoi	125
F4B - contenitori e isolati produttivi di antico impianto	93	5. Dotazioni minime delle unità abitative e degli edifici	125
F4C - grandi recinti produttivi	95	6. Superficie lorda di pavimento minima	125
F4D - contenitore di medie e grandi dimensioni con grande parcheggio privato	97	7. Seminterrati e interrati	125
		8. Piani pilotis	126
		9. Sottotetti	126
Titolo.5. Recinti dello spazio aperto - Famiglia n.5		a) Sottotetto ispezionabile	126
1. Definizione generale	99	b) Sottotetto/solaio	126
2. Materiali		c) Sottotetto abitabile	127
F5A - lotti con verde privato di pregio (parchi e giardini)	101	10. Soprelevazioni	127
F5B - lotti per il verde privato sportivo	103	11. Zoccolo	127
F5C - lotti per il verde privato del tempo libero (orti e giardini)	105	12. Cortili e corti	127
F5D - lotti recintati per la produzione agricola intensiva (vivai)	107	13. Permeabilità degli spazi aperti	128
F5E - spazio aperto produttivo (depositi e vendite all'aperto)	109		
Titolo.6. Spazio aperto produttivo - Famiglia n.6		Titolo 2	
1. Definizione generale	111	Disposizioni per i materiali appartenenti alla Famiglia n.1	129
		Art.1. Costruzione e composizione dei manufatti	133
		Art.2. Rapporti tra manufatti e lotto	141
		Art.3. Modalità di ampliamento e ristrutturazione	152
		Art.4. Costruzione e composizione dello spazio aperto privato	155
		Art.5. Rapporti tra spazio pubblico e spazio domestico: elementi di interfaccia	161
		Art.6. Modi di aggregazione e principi insediativi	175
SEZIONE III: GUIDA AGLI INTERVENTI	113	Titolo 3	
Titolo.1. Disposizioni preliminari e di carattere generale		Disposizioni per i materiali appartenenti alla Famiglia n.2	187
Art.1. Gradi di intensità prescrittiva	117	Art.1. Costruzione e composizione dei manufatti	191
Art.2. Parametri urbanistico-edilizi e sigle delle destinazioni d'uso	119	Art.2. Rapporti tra manufatti e lotto	203
Art.3. Sull'ambiente urbano	119	Art.3. Modalità di ampliamento	209
1. Decoro dell'ambiente e cura dei materiali urbani	119	Art.4. Costruzione e composizione dello spazio aperto privato	211
2. Sporgenze verso lo spazio pubblico	119	Art.5. Rapporti tra spazio pubblico e spazio domestico: elementi di interfaccia	215
a) Elementi costitutivi degli edifici	119	Art.6. Modi di aggregazione e principi insediativi	227
b) Inferriate	120	Titolo 4	
c) Pensiline al piano terra	120	Disposizioni per i materiali appartenenti alla Famiglia n.3	237
3. Costruzioni al di sotto dello spazio pubblico	121	Art.1. Costruzione e composizione dei manufatti	240
4. Portici di uso pubblico	121	Art.2. Rapporti tra manufatti e lotto	258
5. Apposizione sulle costruzioni di indicatori e apparecchi relativi ai servizi stradali e pubblici	122	Art.3. Costruzione e composizione dello spazio aperto privato	261
6. Apposizione sulle costruzioni dei numeri civici	122	Art.4. Rapporti tra spazio pubblico e spazio domestico: elementi di interfaccia	265
7. Targhe obbligatorie sugli edifici	123	Art.5. Interventi sui materiali urbani e modalità di progettazione unitaria	272
8. Antenne radiotelevisive e paraboliche	123	Titolo 5	
9. Insegne, cartelloni pubblicitari e segnaletici	123	Disposizioni per i materiali appartenenti alla Famiglia n.4	277
10. Spazi privati aperti al pubblico	123	Art.1. Costruzione e composizione dei manufatti	281
Art.4. Sui requisiti generali dei locali, degli alloggi, dei piani, degli edifici e dello spazio aperto delle unità abitative	124	Art.2. Rapporti tra manufatti e lotto	287
1. Altezze dei locali	124	Art.3. Modalità di ampliamento e ristrutturazione	294
2. Soffitti inclinati	124		
3. Superficie utile dei locali	124		

Art.4.	Costruzione e composizione dello spazio aperto privato	297
Art.5.	Rapporti tra spazio pubblico e spazio privato: elementi di interfaccia	301
Art.6.	Modi di aggregazione e principi insediativi	315

Titolo 6	Disposizioni per i materiali appartenenti alla Famiglia n.5	321
Art.1.	Costruzione e composizione dei manufatti	325
Art.2.	Rapporti tra manufatti e lotto: posizione delle costruzioni	327
Art.3.	Modalità di ampliamento e ristrutturazione	329
Art.4.	Costruzione e composizione dello spazio aperto privato	331
Art.5.	Rapporti tra spazio pubblico e spazio privato: elementi di interfaccia	337
Art.6.	Modi di aggregazione e principi insediativi	343

Titolo 7	Disposizioni per i materiali appartenenti alla Famiglia n.6	345
Art.1.	Movimenti di terra	347
Art.2.	Alberi di alto fusto, alberature e siepi	347
Art.3.	Strade vicinali, poderali, interpoderali	347
Art.4.	Recinzioni	347
Art.5.	Serre fisse e temporanee	350
Art.6.	Depositi a cielo aperto	350

Titolo 8	Disposizioni per i materiali dello spazio pubblico	351
Art.1.	Disposizioni preliminari	353
Art.2.	Sedi dell'accessibilità e loro elementi costitutivi	353
Art.3.	Spazi aperti	413

SEZIONE V: DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LA PRESERVAZIONE DELLA QUALITA' DELLA FALDA

Art.1.	Disposizioni preliminari	425
Art.2.	Impermeabilizzazione del suolo	425
Art.3.	Rilevati delle infrastrutture viarie	425
Art.4.	Erosione del suolo di origine antropica	425
Art.5.	Reti tecnologiche sotterranee	426
Art.6.	Fognature	426
Art.7.	Canalizzazioni agricole (fossi e scoline)	426
Art.8.	Intubamenti	426
Art.9.	Salvaguardia della falda acquifera	426

GLOSSARIO DEI TERMINI SPECIFICI E DELLE ACCEZIONI PARTICOLARI	425
--	------------

SEZIONE I

PROCEDURE E ORGANI CONSULTIVI

Titolo 1: Disposizioni preliminari

Art.1 Oggetto, contenuti e competenze del Regolamento edilizio

1. Il Regolamento edilizio disciplina le attività progettuali e le procedure relative alla conservazione, modificazione e trasformazione del suolo e delle costruzioni, conformemente alle disposizioni sanitarie vigenti ed alle altre leggi in materia edilizia.

2. Il presente Regolamento edilizio è suddiviso in quattro Sezioni e un Glossario. La Sezione I riporta le disposizioni relative alle procedure e agli organi consultivi; la Sezione II riporta la identificazione delle famiglie di materiali urbani; la Sezione III contiene le disposizioni relative alla cura dell'ambiente costruito e alle modalità di intervento in relazione a ciascuna famiglia di materiali urbani presente nella città di Seregno; la Sezione IV contiene le disposizioni relative alla realizzazione e la cura dello spazio pubblico e collettivo; il Glossario riporta le definizioni dei termini specifici e delle accezioni particolari.

3. Il presente Regolamento edilizio è applicabile, ai sensi della legge urbanistica n. 1150, 1942 e della LR. 23 giugno 1997, n. 23, in tutto il territorio del Comune di Seregno.

Art.2 Relazioni con altre disposizioni normative statali e regionali e con gli strumenti urbanistici

1. Il rinvio, esplicito o implicito, da parte del presente Regolamento edilizio a disposizioni legislative o regolamentari, statali o regionali, deve essere inteso nel senso di un rinvio formale, tale che il Regolamento edilizio debba dinamicamente adeguarsi ad eventuali varianti delle suddette disposizioni.

2. Le disposizioni del presente Regolamento edilizio sono subordinate a quelle dello strumento urbanistico generale.

Art.3 Aggiornamenti del Regolamento edilizio

Il Dirigente del Settore Gestione del Territorio, sentita la Commissione edilizia, può emanare, con proprio atto, da pubblicarsi all'albo pretorio, note interpretative del presente regolamento. Tali note possono contenere anche nuovi schemi esemplificativi di accompagnamento al testo, nuovi esempi e consigli.

Titolo 2: Disposizioni generali**Art.1. Tipi di intervento ed opere relative**

Le definizioni dei tipi di intervento e l'indicazione delle opere relative sono contenute nelle Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale (art. 3.1).

Art.2. Norme per la esecuzione delle demolizioni

1. Per ciascuna famiglia di materiali urbani, il rilascio di autorizzazione per interventi di demolizione è subordinato alla libertà da persone e cose del fabbricato da demolire.

2. Nel caso di demolizione parziale dovrà essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte di costruzione.

3. Il richiedente deve impegnarsi a:

- a) disinfestare il fabbricato prima della demolizione;
- b) chiudere gli sghebbi di fognatura che rimangono inutilizzati;
- c) sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;
- d) proteggere e conservare il patrimonio arboreo esistente.

4. Nel caso in cui il lotto sul quale insistono gli edifici da demolire sia stato sede di attività produttive gli impieghi successivi di detto lotto sono subordinati alla emissione di nulla osta da parte dell'ufficio ecologia del Comune di Seregno oppure alla approvazione di piano di bonifica nei casi previsti dalle leggi vigenti.

Art.3. Edifici e manufatti esistenti

L'attributo di "esistente", assegnato a edifici, spazi aperti, materiali urbani, combinazioni di materiali urbani e a quant'altro sia oggetto delle presenti disposizioni, intende riferirsi alla loro presenza e alla loro configurazione alla data di adozione del Regolamento edilizio.

Art.4. Destinazioni d'uso esistenti

1. Per l'accertamento delle destinazioni d'uso in essere (o in atto) od esistenti ad una certa data, l'Amministrazione si avvale delle risultanze dei titoli abilitativi degli atti dell'Amministrazione stessa o, solo in mancanza di detti titoli (o in presenza di titoli incompleti o non utilizzabili), delle risultanze di accertamenti o indagini comunque compiuti dalla Pubblica Amministrazione o da soggetti preposti alla gestione dei pubblici servizi.

2. In assenza di tali elementi, ovvero allorché il loro contenuto risulti incerto od equivoco, sarà possibile ricorrere ad atti privati di data certa, confermati da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ovvero, in ulteriore soluzione, ad atti di notorietà e relative dichiarazioni sostitutive (non si tiene conto di tali documenti qualora si tratti di fabbricati o di manufatti realizzati senza titolo abilitativo od in difformità dallo stesso ovvero in forza di titolo annullato).

Art.5. Distanze**1. Costruzioni soggette alla disciplina sulle distanze**

Gli strumenti urbanistici stabiliscono le distanze da rispettare tra gli edifici, tra questi ultimi e i confini di proprietà, le strade, i pozzi, gli elettrodotti, ecc. Sono soggette al rispetto delle distanze tutte le costruzioni fuori terra fatte salve eventuali deroghe previste dallo strumento urbanistico o dal presente regolamento.

Le costruzioni interrato o seminterrate sono soggette alle distanze prescritte genericamente dal presente Regolamento, fatte salve le deroghe previste dal presente articolo e nella Sezione III.

2. Movimenti di terra

In corrispondenza del confine tra differenti proprietà non sono ammessi innalzamenti della quota del piano di campagna esistente superiori a cm. 30 misurati dal piano di campagna del fondo limitrofo.

L'innalzamento ulteriore della quota del terreno in corrispondenza del confine (con o senza la realizzazione di muri di contenimento) è soggetto alla disciplina delle distanze, a meno di specifica convenzione stipulata tra i confinanti.

È facoltà dell'Amministrazione accordare deroghe alla disciplina delle distanze, qualora l'innalzamento della quota del piano di campagna sia finalizzato ad evitare frane e smottamenti; in tal caso dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti volti a limitare l'impatto dell'opera ed a salvaguardare il fondo limitrofo.

3. Convenzioni tra confinanti

a) Qualora negli strumenti urbanistici sia prevista la possibilità di istituire convenzioni fra confinanti per la realizzazione di costruzioni in deroga alla disciplina delle distanze, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni.

b) Le convenzioni tra confinanti possono prevedere la possibilità di costruire in aderenza al confine.

c) Non possono essere derogate le distanze minime prescritte dalla legge o dagli strumenti urbanistici.

d) Le convenzioni tra confinanti possono essere redatte nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata registrata.

È necessario, al fine del perfezionamento della convenzione, il consenso dei proprietari, dei comproprietari e dei titolari dei diritti di usufrutto, uso e abitazione dei fondi limitrofi.

4. Costruzioni di pertinenza e costruzioni tecniche in deroga alla disciplina sulle distanze

a) È ammessa la realizzazione sul confine di costruzioni di pertinenza (limitatamente a: autorimesse, tettoie, pensiline, pergolati, ricoveri attrezzi, serre) con altezza massima di copertura (Ac) inferiore o uguale a ml. 2,50. In tal caso non è necessaria la stipulazione di convenzioni tra confinanti.

b) Per le costruzioni tecniche con altezza massima di copertura non superiore a ml. 2,50, destinate ad accogliere impianti tecnologici indispensabili per il normale uso del bene principale (cabine ENEL, contatori gas, acqua, etc.), è ammessa la realizzazione sul confine solo qualora sia motivata l'impossibilità o eccessiva onerosità di un loro interrimento, ovvero la collocazione in altra posizione.

c) Nel caso in cui le costruzioni di cui alle lettere precedenti, vengano realizzate su entrambi i fronti dello stesso confine dovrà essere preferita la costruzione in aderenza.

d) Le costruzioni di cui alle lettere precedenti potranno essere realizzate anche in aderenza all'edificio principale ovvero da questo distanti ml. 3,00 minimo.

e) Disposizioni circa i criteri di posizionamento nel lotto e le modalità di realizzazione di tali costruzioni sono contenute nella Sezione III del presente Regolamento edilizio.

Titolo 3: Commissione edilizia**Art. 1. Composizione della Commissione e nomina dei membri**

La Commissione edilizia è composta dai seguenti membri:

- a) il Sindaco, o Assessore delegato, che la presiede;
- b) tre esperti nominati dalla Giunta Comunale, iscritti all'albo degli architetti, degli ingegneri civili, dei geometri;
- c) un membro nominato dalla Giunta Comunale in possesso di significative esperienze e conoscenze nel campo della progettazione e realizzazione di interventi in ambiente urbano storico;
- d) un membro esperto in materia di tutela paesistico ambientale, in possesso di comprovata esperienza iscritto all'albo degli architetti o degli ingegneri civili o dei geometri; è nominato dalla Giunta Comunale nell'ambito di una rosa di almeno tre candidati indicati dal responsabile del Settore Gestione del Territorio;
- e) un esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche, in possesso della laurea in architettura o in ingegneria civile, ovvero iscritto all'albo dei geometri, scelto dalla Giunta Comunale nell'ambito di una terna di nominativi designati dalle associazioni dei disabili;
- f) il comandante dei vigili del fuoco, o suo delegato; non concorre alla formazione del numero legale per la validità della seduta.

Art. 2. Requisiti dei membri, nomine d'ufficio ed esclusioni

1. Il possesso dei requisiti indicati dalle lettere b), c), d) ed e), art. 1, è attestato da curricula da allegare agli atti di nomina.
2. Nei casi indicati dalle lettere d) ed e), art. 1, qualora non sia pervenuta la designazione di soggetti in possesso dei requisiti prescritti, entro trenta giorni dalla richiesta fattane dal Sindaco (o Assessore delegato) agli organismi indicati, la nomina viene effettuata d'ufficio dalla Giunta Comunale.
3. Non possono rivestire la carica di membri della Commissione edilizia (con esclusione della lettera a) art. 1), i componenti della Giunta Comunale, i consiglieri comunali, il Segretario Generale dell'ente, i dipendenti del Comune, i professionisti incaricati della redazione degli strumenti urbanistici.

Art. 3. Durata in carica dei membri

1. I membri indicati dalla lettera b) dell'art. 1 sono nominati in seguito all'elezione popolare del Sindaco e durano in carica sino alla loro sostituzione in seguito a successive elezioni amministrative.
2. Il membro indicato alla lett. c) dell'art. 1 dura in carica tre anni.
3. Il membro indicato alla lett. d) dell'art. 1 dura in carica tre anni.
4. Il membro indicato dalla lett. e) dell'art. 1 dura in carica tre anni.

Art. 4. Decadenza e sostituzione dei membri

1. Decade dalla carica di membro della Commissione edilizia (con esclusione di quello di cui alla lettera a) dell'art. 1) il membro che sia risultato assente ingiustificato per oltre tre sedute, che abbia violato gravemente le disposizioni in materia di astensione, che sia divenuto incompatibile ovvero che, con il suo comportamento, abbia gravemente ostacolato i lavori della

Commissione.

2. La decadenza è pronunciata dalla Giunta Comunale ed è comunicata al Consiglio Comunale nella prima seduta successiva.
3. Il posto vacante viene immediatamente ricoperto, con le stesse modalità indicate all'art. 1; il nuovo membro completa il mandato di quello surrogato e cessa dalla carica al termine del periodo indicato dall'art. 3, comprensivo del periodo coperto dal membro sostituito.

Art. 5. Convocazione delle sedute e funzionamento della Commissione

1. La Commissione è convocata dal Presidente a mezzo di avviso notificato tramite Messaggi Comunali o raccomandata almeno 5 giorni prima della seduta. La comunicazione va inviata ai membri ed al dirigente responsabile del Settore Gestione del Territorio.

I membri della Commissione eleggono domicilio all'interno del territorio di Seregno; in difetto la convocazione è effettuata tramite lettera raccomandata spedita almeno cinque giorni prima della seduta.

È in facoltà dei membri della Commissione autorizzare la convocazione a mezzo telefax o posta elettronica.

La convocazione della seduta immediatamente successiva può essere effettuata durante quella precedente e si intende comunicata ai presenti, mediante semplice verbalizzazione.

2. Le funzioni di Segretario della Commissione sono svolte da dipendente comunale indicato dal dirigente del Settore Gestione del Territorio. Il verbale è redatto dal Segretario e sottoscritto dal Presidente e dai membri presenti.

3. La Commissione funziona con il quorum minimo di quattro membri compreso il Presidente.

4. Alla discussione partecipa di diritto il dirigente responsabile del Settore Gestione del Territorio o altro funzionario comunale da questi designato; partecipa altresì il responsabile del procedimento o un suo sostituto. Gli stessi assistono, di norma, alle votazioni, salvo allontanamento disposto dal Presidente della Commissione.

5. Su richiesta, da formulare nella domanda di concessione edilizia, il progettista può essere ammesso ad illustrare verbalmente il progetto innanzi alla Commissione edilizia, in occasione del suo esame. Il progettista verrà convocato con una settimana di anticipo o in tempi più ristretti qualora egli sia disponibile.

6. Su loro richiesta hanno facoltà di intervenire alla discussione i titolari di uffici pubblici, o funzionari da loro delegati, i quali, per disposizione di legge o di regolamento, siano titolari di detta facoltà.

Il Presidente della Commissione ha la possibilità di disporre l'intervento di altri soggetti, il cui apporto possa reputarsi utile al lavoro della Commissione.

In ogni caso, al momento della votazione, tutti i soggetti che non siano membri della Commissione devono allontanarsi dalla seduta.

7. Il Presidente della Commissione dirige la discussione e può fissare a sua discrezione il tempo massimo di durata degli interventi

8. Le votazioni avvengono a scrutinio palese; in caso di parità prevale il voto del Presidente. I voti espressi dai membri della Commissione sono riportati a verbale.

9. Estratto del verbale contenente l'esito del lavoro della Commissione edilizia, per quanto si riferisce alle singole pratiche inserite nell'ordine del giorno, sarà riportato, a cura del Servizio Edilizia Privata, negli atti relativi.

Art.6. Incompatibilità dei membri

1. I membri della Commissione edilizia devono astenersi dal partecipare a discussioni e votazioni relative all'esame delle domande di concessione o autorizzazione edilizia:

- a) presentate dal membro medesimo della Commissione;
- b) presentate da parente o affine entro il quarto grado e dal coniuge;
- c) presentate da società di persone nelle quali il membro della Commissione, il coniuge, il parente o affine entro il quarto grado rivestano la qualità di socio o amministratore;
- d) presentate da società di capitali nelle quali il membro della Commissione, il coniuge, il parente o affine entro il quarto grado rivestano la qualifica di amministratore, di componente del collegio sindacale o di altri organi societari ovvero delle quali siano soci, con quota di controllo;
- e) presentate da persona, fisica o giuridica, del quale il membro della Commissione edilizia, il coniuge il parente o affine entro il quarto grado sia lavoratore subordinato;
- f) in relazione alle quali il membro della Commissione edilizia, il coniuge, il parente o affine entro il quarto grado abbiano prestato la propria attività professionale;
- g) presentate da soggetti con i quali il membro della Commissione edilizia, il coniuge, il parente o affine entro il quarto grado abbiano una lite pendente.

2. Le condizioni di cui alle precedenti lettere c), d), e), f) e g) si reputano note qualora il coniuge, il parente o l'affine in situazione di incompatibilità convivano con il membro della Commissione edilizia; negli altri casi l'obbligo di astensione sussiste solo allorché il membro della Commissione edilizia sia a conoscenza della situazione di incompatibilità.

3. Ai fini previsti dal presente articolo il convivente more uxorio è equiparato al coniuge.

Art.7. Attribuzioni della Commissione

1. La Commissione edilizia esprime il proprio parere tecnico architettonico-urbanistico, valutando la qualità progettuale degli interventi previsti, con particolare riferimento al loro inserimento nel contesto, secondo i criteri contenuti nel presente Regolamento edilizio alle Sezioni III e IV.

A tal fine essa ha il compito specifico di pronunciarsi sui modi con i quali il progetto ha considerato le direttive (come definite dall'Art. 1, Titolo I, Sezione III), valutando le differenti soluzioni adottate in caso di comportamento difforme. Essa, analogamente, osserva e valuta i modi con i quali i consigli (come definiti dall'Art. 1, Titolo I, Sezione III) sono stati eventualmente accolti e impiegati nella stesura del progetto.

Naturalmente il parere della Commissione edilizia, essendo relativo alla qualità del progetto complessivamente, si estende alle modalità di applicazione delle prescrizioni obbligatorie, mentre non concerne la puntuale verifica della loro applicazione.

2. Il parere della Commissione edilizia viene espresso:

- a) ai fini del rilascio delle concessioni edilizie;
- b) ai fini del rilascio della concessione edilizia in sanatoria, ex art. 13 della L. 47/85;
- c) ai fini del rilascio della concessione edilizia in variante;
- d) ai fini del rilascio delle autorizzazioni edilizie, unicamente nei casi previsti dal piano regolatore generale;
- e) in merito ai provvedimenti ex art. 4, L.R. n. 22, 19/11/1999, per gli interventi di Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia con conservazione dei caratteri esterni degli edifici (tipo "a"), Ristrutturazione edilizia con riqualificazione dei caratteri esterni degli

edifici (tipo "b"), Demolizione con ricostruzione, Nuova edificazione, Ristrutturazione urbanistica (così come definiti all'art. 3.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Prg vigente), entro 60 giorni dalla presentazione della Denuncia di inizio attività;

f) ai fini dell'applicazione delle misure di salvaguardia ex art. 24 LR 51/75;

g) in merito ai piani attuativi;

h) in merito ai pre-progetti.

3. La Commissione edilizia inoltre esprime il proprio parere ai fini del rilascio del nulla osta paesistico ambientale (art. 5 della L.R. 9 giugno 1997 n. 18). Tale parere è distinto rispetto a quello degli altri procedimenti e deve essere riportato su un verbale separato.

4. Il parere della Commissione edilizia non è dovuto, ma può essere richiesto dal dirigente responsabile del Settore Gestione del Territorio (o suo delegato) o dal responsabile del procedimento nel caso di:

a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria soggetti a denuncia inizio attività (DIA) ex art. 4, L.R. del 19 novembre 1999 n. 22

b) opere soggette a denuncia inizio attività (DIA) ex art. 4 del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398 convertito con modificazioni dalla L. 4 dicembre 1993 n. 493 come sostituito dall'art. 2, comma 60, L. 23 dicembre 1996, n. 662;

c) opere soggette a autorizzazione edilizia; fatte salve le diverse norme di P.R.G.

d) rinnovi o proroghe della concessione edilizia, senza modificazione del progetto, qualora non siano state promulgate nuove norme che possano influire sulla formulazione del parere;

e) volture della concessione edilizia, qualora non siano state promulgate nuove norme che possano influire sulla formulazione del parere ;

f) varianti a concessioni edilizie relative a opere interne;

g) diniego di concessione edilizia da motivarsi esclusivamente per ragioni giuridiche connesse al titolo, o alla mancanza di assenso del condominio per interventi su aree comuni;

h) carenza documentale non integrata in sede istruttoria, tale da determinare il diniego di concessione;

5. Ai fini dell'espletamento delle proprie funzioni la Commissione edilizia potrà effettuare i sopralluoghi che riterrà opportuni.

6. Il parere viene reso nei termini previsti dall'art. 4, 3 comma del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398 (conv. in L. 493/1993), applicati in via diretta per quanto riguarda le concessioni edilizie ed in via analogica negli altri casi.

7. Il Presidente della Commissione ovvero il dirigente responsabile del Servizio Gestione del Territorio del Comune possono chiedere alla Commissione edilizia pareri di natura tecnica in merito ad attività amministrative che coinvolgono interessi di natura edilizia ed ambientale.

Art.8. Pre-progetto

1. Prima della presentazione della domanda di concessione edilizia o di piano attuativo, è facoltà del richiedente sottoporre alla Commissione edilizia un pre-progetto al fine di ottenere un parere preventivo.

Il parere preventivo non vincola in alcun modo la successiva attività consultiva della Commissione edilizia.

Il parere favorevole non costituisce condizione sufficiente per il rilascio della concessione edilizia

2. La presentazione del pre-progetto e la richiesta di parere preventivo è consigliata per la

redazione di tutti i piani attuativi e, in zona A, per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia con riqualificazione dei caratteri esterni degli edifici.

3. Il pre-progetto è indirizzato direttamente alla Commissione edilizia e non è soggetto a verifiche da parte del Settore Gestione del Territorio.

4. La domanda per la presentazione del pre-progetto va formulata su carta semplice da parte del proprietario dell'area oggetto dell'intervento o dal professionista incaricato delegato. Nella domanda dovrà essere riportato l'elenco degli elaborati allegati del pre-progetto.

5. La scelta degli elaborati costituenti il pre-progetto e le scale di rappresentazione utilizzate sono a discrezione del richiedente il parere. Gli elaborati dovranno comunque consentire alla Commissione edilizia una discussione approfondita sui caratteri fondamentali del progetto, sia relativamente alle scelte insediative e stilistiche in rapporto al contesto dell'intervento, sia circa la qualità dello spazio abitabile che esso propone all'interno del lotto.

Pertanto gli elaborati presentati dovranno contenere almeno le seguenti informazioni:

a) la posizione dell'area oggetto del progetto, entro un contesto spaziale adeguato alla rilevanza e alla dimensione dell'intervento (ad esempio mediante un estratto dalla cartografia tecnica comunale in scala 1:2.000, nella quale sia inserito il progetto);

b) nel caso di interventi edilizi: i volumi degli edifici ed i loro prospetti di larga massima inseriti nel contesto alle scale di rappresentazione adeguate, comprensivi della indicazione dei materiali di costruzione impiegati (ad esempio mediante: assonometrie, plastici di studio, proiezioni ortogonali delle fronti, ecc.);

c) nel caso della redazione di piani attuativi o di concessioni che comprendano più interventi edilizi: i principi e i caratteri insediativi del progetto (i criteri dispositivi degli edifici, il trattamento dello spazio aperto, ecc.) e il rapporto che esso intrattiene con il contesto (ad esempio mediante: inserimenti del progetto nella cartografia tecnica entro un contesto opportuno e alla scala adeguata, schemi planivolumetrici, assonometrie, plastici di studio, ecc.).

6. In ogni caso è obbligatoria una breve relazione illustrativa degli interventi previsti e dei criteri di progettazione utilizzati, indicando i materiali urbani impiegati nel progetto, di cui alla Sezione II del presente Regolamento edilizio.

7. Il richiedente il parere potrà essere chiamato a illustrare il pre-progetto presso la Commissione edilizia. Sarà facoltà di quest'ultima richiedere chiarimenti e la eventuale produzione di ulteriori elaborati.

8. Nella valutazione del pre-progetto, da effettuarsi in assenza del richiedente, la Commissione edilizia avrà cura di esaminare le modalità di inserimento dell'intervento nel contesto, le caratteristiche e le qualità degli spazi da esso previsti, con particolare attenzione alle implicazioni dell'intervento privato sull'immagine della strada e degli spazi pubblici ad esso prospicienti, considerando, tra l'altro, i modi con i quali il pre-progetto si è confrontato con le disposizioni della Sezione III del presente Regolamento edilizio.

9. Entro 60 giorni dalla presentazione del pre-progetto, la Commissione edilizia, sottopone al richiedente, in forma scritta, il suo parere con osservazioni, raccomandazioni e consigli per la redazione definitiva del progetto. Tale parere dovrà essere allegato alla domanda di concessione o di piano attuativo.

Titolo 4: Provvedimenti

Art. 1. Soggetti legittimati a presentare istanza di provvedimento abilitativo

1. Piani attuativi

Per i piani attuativi di iniziativa privata, la relativa proposta dev'essere presentata da tutti i proprietari delle aree comprese nel piano, nonché dai superficiari. Per gli usufruttuari è necessario l'assenso dei proprietari.

Sono fatte salve diverse disposizioni di legge che accordano l'iniziativa ad un numero inferiore di proprietari e/o titolari di diritti reali.

2. Concessione edilizia, Autorizzazione edilizia, Denuncia inizio attività

La domanda di concessione o autorizzazione edilizia e la denuncia di inizio attività possono essere presentate dai soggetti legittimati ai sensi dell' art. 4, 1 comma della L. 28 gennaio 1977 n. 10.

In via esemplificativa si elencano i seguenti soggetti legittimati:

a) proprietario (art. 4, L.28 gennaio 1977, n. 10);

b) condominio per quanto concerne i beni comuni;

c) singolo condomino (in caso di intervento relativo anche a parti comuni è necessario il consenso dell'Assemblea o di altro condomino mediante scrittura privata registrata);

d) rappresentante legale o volontario di soggetti aventi titolo;

e) titolare del diritto di superficie;

f) usufruttuario;

g) enfiteuta;

h) affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato (L. 3 maggio 1982, n. 203);

i) concessionario di terre incolte per miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;

j) beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;

k) titolare di servitù, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;

l) concessionario di miniere;

m) colui che sia a ciò autorizzato per disposizione dell'autorità giudiziaria;

n) colui che ha ottenuto un provvedimento cautelare a norma dell'art. 700 C.P.C.;

o) coloro che hanno titolo al godimento di beni immobili e demaniali;

p) soggetti legittimati a presentare domanda per ottenere pareri o provvedimenti autorizzatori nei procedimenti connessi o sub-procedimenti, sono gli stessi legittimati a ottenere il provvedimento abilitativo.

3. Abitabilità e agibilità

Tutti i soggetti che hanno ottenuto il provvedimento abilitativo di cui al paragrafo 2 del presente art.

Art. 2 Richiesta dei punti fissi

1. Per ogni intervento relativo alle nuove costruzioni, alle recinzioni e a tutti quelli che, in ogni caso, comportino la ripermetrazione tra spazio pubblico e privato è fatto obbligo attenersi ai punti fissi altimetrici e planimetrici forniti dal Servizio Urbanistica del Comune relativi al piano

di edificazione rispetto al piano di campagna e ai confini tra lo spazio pubblico e l'area di pertinenza dell'intervento.

2. Pertanto, prima della presentazione della domanda di concessione/ autorizzazione deve essere richiesto in forma scritta che siano fissati sul posto i punti fissi altimetrici e planimetrici a cui deve essere riferito l'intervento. Nella domanda dovrà essere indicato il nominativo del direttore dei lavori.

3. I dati di cui al paragrafo precedente saranno comunicati entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda.

4. Le operazioni necessarie al rilievo dei dati verranno effettuate alla presenza del richiedente o di un suo incaricato, del direttore e dell'assuntore dei lavori che è tenuto altresì a fornire il personale e i mezzi necessari. Delle suddette operazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare firmato dalle parti intervenute. Del verbale faranno parte una planimetria quotata in scala 1:500 e almeno una sezione significativa comprendente lo spazio pubblico di riferimento. Una copia di detto verbale deve essere conservata in cantiere.

Art.3. Piani attuativi

1. Disposizioni generali

a) La documentazione da presentare a corredo dei piani attuativi è stabilita dalla D.G.R. del 25/7/1997, n. 6/30267.

b) Ai sensi dell'art. 7, punto 9, L. R. 23, del 23/6/1998, il provvedimento di approvazione del piano attuativo ha valore di concessione edilizia in relazione ai singoli interventi previsti, ove siano stati preventivamente acquisiti i documenti necessari.

c) Nei successivi paragrafi del presente articolo si riportano (in corsivo) gli elaborati citati nella D.G.R. del 25/7/1997, n. 6/30267 ed alcune integrazioni e specifiche.

d) Tutti gli estratti da documenti vanno prodotti alla scala originale. Negli altri casi le scale indicate sono da considerarsi come consigli; se lo si ritiene opportuno, possono essere utilizzate scale di maggior dettaglio.

e) Gli elaborati grafici dovranno essere redatti su fogli in formato UNI, piegati secondo le regole note. Nel cartiglio degli elaborati grafici, collocato lungo il margine inferiore a destra del foglio, dovranno comparire tutti gli elementi necessari all'identificazione del progetto e della domanda di piano attuativo; in particolare: il numero e il titolo dello specifico elaborato; la scala di rappresentazione grafica; l'orientamento del disegno nel caso di planimetrie (nel caso in cui vengano redatti più elaborati grafici con orientamento differente sulla stessa tavola tale indicazione va apposta accanto a ciascun disegno); le sigle corrispondenti alle famiglie di materiali urbani impiegati di cui al presente Regolamento edilizio (si veda Sezione II).

f) Tutti gli elaborati denominati "Schemi" possono essere impaginati insieme ordinatamente nella stessa tavola. Nel cartiglio sarà sufficiente il titolo: "Schemi". All'interno verranno indicati i titoli per ciascuno.

g) Di ogni serie di elaborati vanno consegnate n. 3 copie, ciascuna firmata in originale.

h) È facoltà della Commissione edilizia richiedere un plastico in scala adeguata di tutto l'intervento esteso a un settore di estensione adeguata del contesto spaziale.

i) Per la redazione di piani attuativi è consigliata la redazione di un pre-progetto di cui all'art. 8 Titolo 3 della presente Sezione.

2. Piani attuativi in aree libere

a) *Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo.*

Dalla Relazione dovranno risultare anche i criteri insediativi e compositivi adottati per stabilire l'impianto complessivo del progetto, argomentando le scelte progettuali effettuate e segnalando i materiali urbani impiegati (di cui alla Sezione II del presente Regolamento edilizio). È facoltativa la presentazione delle motivazioni atte a giustificare eventuali comportamenti difformi da quelli previsti dalle direttive contenute nel presente Regolamento edilizio (si veda: lett. b), Art. 1, Titolo 1, Sezione III).

Nel caso in cui in precedenza sia stato presentato un pre-progetto, alla Relazione dovrà essere allegato il parere emesso dalla Commissione edilizia.

La redazione delle Norme tecniche di attuazione è obbligatoria nel caso in cui il Piano attuativo non abbia valore di concessione edilizia (si veda la lettera b) paragrafo 1 del presente articolo). In ogni caso esse dovranno essere corredate dai seguenti Abachi in riferimento alle disposizioni della Sezione II e III del presente Regolamento edilizio e, se necessario, della Sezione IV:

I) Abaco dei materiali urbani ammissibili, con particolare attenzione alle modalità di attacco a terra degli edifici.

Nel caso in cui il Piano attuativo non abbia valore di concessione edilizia e si intenda giovare della possibilità di dare solo valore indicativo alla posizione e alla forma delle sagome di ingombro degli edifici (si veda la seguente lettera f) tale abaco dovrà contenere anche i criteri per il posizionamento degli edifici all'interno dei lotti.

II) Abaco per la progettazione delle recinzioni, con particolare attenzione al rapporto con quelle eventualmente esistenti e confinanti.

III) Abaco delle sedi stradali in progetto e degli eventuali interventi di riqualificazione di quelle esistenti.

b) *Stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione.*

c) *Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.*

d) Planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei caposaldi di riferimento delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento.

L'elaborato dovrà comprendere l'area oggetto di piano attuativo e il contesto per almeno ml. 50 lungo ciascun confine, dovrà riportare inoltre i punti di ripresa delle fotografie di cui alla lettera successiva.

e) *Serie di fotografie a colori (formato minimo cm. 9 x 12) che rappresentino sia la situazione all'interno dell'area, sia quella del contesto finitimo.*

f) *Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici e le opere di sistemazione delle aree libere.*

In ogni caso, l'area oggetto di intervento dovrà essere rappresentata a seguito di rilievo pla-

nimetrico e altimetrico quotato. L'elaborato dovrà comprendere l'area oggetto di piano attuativo e il contesto per almeno ml. 50 lungo ciascun confine. La definizione tipologica degli edifici sarà assolta dai contenuti dell'abaco dei materiali urbani ammissibili di cui alla lettera a) del presente paragrafo.

Solo nel caso in cui il Piano attuativo non abbia valore di concessione edilizia (si veda la lettera b) paragrafo 1 del presente articolo) la posizione e la forma delle sagome di ingombro degli edifici potranno essere considerate indicative (nei confronti della successiva concessione edilizia) e governate dalle regole di posizionamento degli edifici riportate nell'abaco dei materiali urbani ammissibili di cui alla lettera a) del presente paragrafo.

In ogni caso costituiranno invece indicazione invariabile la suddivisione in lotti dello spazio privato e i perimetri di tutte le aree a uso pubblico e/o da cedere in proprietà al Comune.

g) Sezioni complessive del progetto (scala 1:500) fino a comprendere il contesto finitimo, almeno in numero di due, fra loro ortogonali e relative a zone significative.

Le sezioni dovranno contenere almeno: i profili degli edifici in progetto e di quelli esistenti nel contesto finitimo (con almeno l'indicazione schematica del numero dei piani); le sedi stradali e le alberature esistenti e in progetto; la posizione dei tracciati delle infrastrutture sotterranee rilevanti; se differenti, i profili del suolo esistente e di quello in progetto e gli eventuali volumi di scavo e di riporto.

h) Vedute del progetto, elaborati che hanno lo scopo di mostrare la percezione degli spazi previsti dall'intervento e il loro inserimento nel contesto: viste prospettiche (a volo d'uccello o da terra), fotomontaggi, fotografie di plastici o plastici, ecc.

i) Inserimento nel contesto (scala 1:2.000): rappresentazione del progetto all'interno di un estratto della carta tecnica comunale e disegnato con grafia analoga. Nell'elaborato dovranno essere messi in evidenza gli spazi aperti pubblici (parchi, giardini, piazze) interni all'area di intervento e compresi nel contesto. Al progettista è demandata la scelta del contesto rilevante del progetto. In ogni caso l'elaborato dovrà comprendere il contesto spaziale dell'intervento per almeno ml. 300 a partire da ciascun confine del piano attuativo.

j) Schema "Reti e allacciamenti" (scala 1:1.000): progetto di fognatura, vistato dall'A.M.S.P., con l'indicazione della rete interna all'area, le sue caratteristiche tecniche, i punti di allacciamento alla rete urbana esistente.

k) Schema "Le dimensioni del progetto" (scala 1:1.000): consiste in una planimetria del progetto corredata da una tabella che riporta tutte le verifiche dimensionali necessarie. L'elaborato grafico è limitato alla sola area di intervento.

l) Schema "Modalità di trasformazione" (scala 1:2.000), con l'indicazione dei nuovi edifici e di quelli esistenti eventualmente assoggettati ad altri tipi di intervento o alla demolizione. L'elaborato è limitato alla sola area di intervento. Qualora nell'area non siano presenti edifici esistenti lo schema non andrà redatto.

m) Schema "Destinazioni" (scala 1:2.000), con l'indicazione delle destinazioni d'uso degli edifici compresi nel piano attuativo. L'elaborato è limitato alla sola area di intervento.

n) Schema "Spazio privato e spazio pubblico" (scala 1:1.000), con l'indicazione della suddivisione in lotti dello spazio privato, delle aree di uso pubblico, delle aree da cedere in proprietà al Comune. L'elaborato grafico è limitato alla sola area di intervento.

o) Schema "Trattamento dello spazio aperto" (scala 1:1.000), con l'indicazione: dei materiali impiegati per il trattamento di tutte le superfici libere da edifici; della posizione e del tipo degli alberi di alto fusto da abbattere; della posizione e del tipo delle nuove essenze da mettere a

dimora; della percentuale di suolo permeabile. L'elaborato è limitato alla sola area di intervento.

p) Schema "Accessibilità" (scala 1:1.000), nel quale siano messi in evidenza: le aree a parcheggio esistenti nel contesto e quelle in progetto; la capacità di queste ultime (private e pubbliche; sotterranee e in superficie); la viabilità interna all'area di intervento e i punti di connessione con quella esistente. Tutti i tracciati stradali dovranno essere differenziati secondo una adeguata classificazione per ranghi, omogenea a quella adottata dallo strumento urbanistico generale. L'elaborato dovrà comprendere il contesto spaziale dell'intervento per almeno ml. 300 a partire da ciascun confine del piano attuativo.

q) Schema di convenzione (obbligatorio per i Piani attuativi di iniziativa privata, facoltativo per quelli di iniziativa pubblica).

r) *Verbale dei punti fissi emesso dal Servizio Urbanistica del Comune.*

s) (Nei casi di riuso di aree precedentemente adibite a lavorazioni industriali, comportanti il semplice cambiamento della destinazione d'uso di edifici e/o spazi aperti, ovvero la demolizione con ricostruzione, ovvero la ristrutturazione degli edifici) Attestazione di avvenuta bonifica secondo le leggi vigenti.

3. Piani attuativi in aree edificate

a) Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo, nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano.

Dalla Relazione dovranno risultare anche i criteri insediativi e compositivi adottati per stabilire l'impianto complessivo del progetto, argomentando le scelte progettuali effettuate e segnalando i materiali urbani impiegati nel progetto (di cui alla Sezione II del presente Regolamento edilizio). È facoltativa la presentazione delle motivazioni atte a giustificare eventuali comportamenti difforni da quelli previsti dalle direttive contenute nel presente Regolamento edilizio (si veda: lett. b), Art. 1, Titolo 1, Sezione III).

Nel caso in cui in precedenza sia stato presentato un pre-progetto, alla Relazione dovrà essere allegato il parere emesso della Commissione edilizia.

La redazione delle Norme tecniche di attuazione è obbligatoria nel caso in cui il Piano attuativo non abbia valore di concessione edilizia (si veda la lettera b) paragrafo 1 del presente articolo). In ogni caso esse dovranno essere corredate dai seguenti Abachi in riferimento alle disposizioni della Sezione II e III del presente Regolamento edilizio e, se necessario, della Sezione IV:

I) Abaco dei materiali urbani ammissibili, con particolare attenzione alle modalità di attacco a terra degli edifici.

Nel caso in cui il Piano attuativo non abbia valore di concessione edilizia e si intenda giovare della possibilità di dare solo valore indicativo alla posizione e alla forma delle sagome di ingombro dei nuovi edifici (si veda la seguente lettera f) tale abaco dovrà contenere anche i criteri per il posizionamento degli edifici all'interno dei lotti.

II) Abaco per la realizzazione delle recinzioni, con particolare attenzione al rapporto con quelle eventualmente esistenti e confinanti.

III) Abaco delle sedi stradali in progetto e degli eventuali interventi di riqualificazione di quelle esistenti.

b) Stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione.

c) Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.

d) Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500.

L'elaborato dovrà comprendere l'area oggetto di piano attuativo e il contesto per almeno ml. 50 lungo ciascun confine, dovrà riportare inoltre i punti di ripresa delle fotografie di cui alla lettera successiva.

e) Serie di fotografie a colori (formato minimo cm. 9 x 12) che rappresentino sia la situazione all'interno dell'area, sia quella del contesto finitimo.

f) Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo.

g) Progetto urbanistico-architettonico definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia.

I contenuti del progetto urbanistico-architettonico saranno suddivisi nei seguenti elaborati:

h) Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici esistenti e di nuova edificazione e le opere di sistemazione delle aree libere.

In ogni caso, l'area oggetto di intervento dovrà essere rappresentata a seguito di rilievo planimetrico e altimetrico quotato. L'elaborato dovrà comprendere l'area oggetto di piano attuativo e il contesto per almeno ml. 50 lungo ciascun confine. La definizione tipologica degli edifici sarà assolta dai contenuti dell'abaco dei materiali urbani ammissibili di cui alla lettera a) del presente paragrafo.

Solo nel caso in cui il Piano attuativo non abbia valore di concessione edilizia (si veda la lettera b) paragrafo 1 del presente articolo) la posizione e la forma delle sagome di ingombro dei nuovi edifici e di quelli eventualmente soggetti a parziale demolizione potranno essere considerate indicative (nei confronti della successiva concessione edilizia) e governate dalle regole di posizionamento degli edifici riportate nell'abaco dei materiali urbani ammissibili di cui alla lettera a) del presente paragrafo.

In ogni caso costituiranno invece indicazione invariabile la eventuale suddivisione in lotti dello spazio privato e i perimetri di tutte le aree ad uso pubblico e/o da cedere in proprietà al Comune.

i) Sezioni complessive del progetto (scala 1:500) fino a comprendere il contesto finitimo, almeno in numero di due, fra loro ortogonali e relative a zone significative.

Le sezioni dovranno contenere: i profili regolatori verso gli spazi pubblici; i profili dei nuovi edifici in progetto e di quelli esistenti (tutti con l'indicazione della loro altezza); i profili degli edifici esistenti nel contesto finitimo (con almeno l'indicazione schematica del numero dei piani); le sedi stradali e le alberature esistenti e in progetto; la posizione dei tracciati delle infrastrutture sotterranee rilevanti; se differenti, i profili del suolo esistente e di quello in progetto e gli eventuali volumi di scavo e di riporto.

j) Vedute del progetto, elaborati che hanno lo scopo di mostrare la percezione degli spazi

previsti dall'intervento e il loro inserimento nel contesto: viste prospettiche (a volo d'uccello o da terra), fotomontaggi, fotografie di plastici o plastici, ecc.

k) Schema "Inserimento nel contesto" (scala 1:2.000): rappresentazione del progetto all'interno di un estratto della carta tecnica comunale e disegnato con grafia analoga. Nell'elaborato dovranno essere messi in evidenza gli spazi aperti pubblici (parchi, giardini, piazze) interni all'area di intervento e compresi nel contesto. Al progettista è demandata la scelta del contesto rilevante del progetto. In ogni caso l'elaborato dovrà comprendere il contesto spaziale dell'intervento per almeno ml. 300 a partire da ciascun confine del piano attuativo.

l) Schema "Reti e allacciamenti" (scala 1:1.000): progetto di fognatura, vistato dall'A.M.S.P., con l'indicazione della rete interna all'area, le sue caratteristiche tecniche, i punti di allacciamento alla rete urbana esistente.

m) Schema "Le dimensioni del progetto" (scala 1:1.000): consiste in una planimetria del progetto corredata da una tabella che riporta tutte le verifiche dimensionali necessarie. L'elaborato grafico è limitato alla sola area di intervento.

n) Schema "Modalità di trasformazione" (scala 1:2.000), con l'indicazione dei nuovi edifici e di quelli esistenti assoggettati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia. L'elaborato è limitato alla sola area di intervento. Qualora nell'area non siano presenti edifici esistenti lo schema non andrà redatto.

o) Schema "Destinazioni" (scala 1:2.000), con l'indicazione delle destinazioni degli edifici compresi nel piano attuativo. L'elaborato è limitato alla sola area di intervento.

p) Schema "Spazio privato e spazio pubblico" (scala 1:1.000), con l'indicazione degli spazi privati, di quelli riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, delle aree da cedere in proprietà al Comune. L'elaborato grafico è limitato alla sola area di intervento.

q) Schema "Trattamento dello spazio aperto" (scala 1:1.000), con l'indicazione: dei materiali impiegati per il trattamento di tutte le superfici libere da edifici; della posizione e del tipo degli alberi di alto fusto da abbattere; della posizione e del tipo delle nuove essenze da mettere a dimora; della percentuale di suolo permeabile. L'elaborato è limitato alla sola area di intervento.

r) Schema "Accessibilità" (scala 1:2.000), nel quale siano messi in evidenza: le aree a parcheggio esistenti nel contesto e quelle in progetto; la capacità di queste ultime (private e pubbliche; sotterranee e in superficie); eventualmente la viabilità interna all'area di intervento e i punti di connessione con quella esistente. L'elaborato dovrà comprendere il contesto spaziale dell'intervento per almeno ml. 300 a partire da ciascun confine del piano attuativo.

s) Relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.

t) Schema di convenzione (obbligatorio per i Piani attuativi di iniziativa privata, facoltativo per quelli di iniziativa pubblica)

u) Verbale dei punti fissi emesso dal Servizio Urbanistica del Comune.

v) (Nei casi di riuso di aree precedentemente adibite a lavorazioni industriali, comportanti il semplice cambiamento della destinazione d'uso di edifici e/o spazi aperti, ovvero la demolizione con ricostruzione, ovvero la ristrutturazione degli edifici) Attestazione di avvenuta bonifica secondo le leggi vigenti.

4. Piani di zona per l'edilizia economica e popolare ex lege 167/62

a) Relazione illustrativa e relazione sulle previsioni della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.

Dalla Relazione dovranno risultare anche i criteri insediativi e compositivi adottati per stabilire l'impianto complessivo del progetto, argomentando le scelte progettuali effettuate e segnalando i materiali urbani impiegati nel progetto (di cui alla Sezione II del presente Regolamento edilizio). È facoltativa la presentazione delle motivazioni atte a giustificare eventuali comportamenti difforni da quelli previsti dalle direttive contenute nel presente Regolamento edilizio (si veda: lett. b), Art. 1, Titolo 1, Sezione III).

Nel caso in cui in precedenza sia stato presentato un pre-progetto, alla Relazione dovrà essere allegato il parere emesso della Commissione edilizia.

b) Norme urbanistiche per la buona esecuzione del piano.

Dovranno essere corredate dai seguenti Abachi in riferimento alle disposizioni della Sezione II e III del presente Regolamento edilizio e, se necessario, della Sezione IV:

I) Abaco dei materiali urbani ammissibili, con particolare attenzione alle modalità di attacco a terra degli edifici.

Nel caso in cui il Piano attuativo non abbia valore di concessione edilizia e si intenda giovare della possibilità di dare solo valore indicativo alla posizione e alla forma delle sagome di ingombro dei nuovi edifici (si veda la seguente lettera f) tale abaco dovrà contenere anche i criteri per il posizionamento degli edifici all'interno dei lotti.

II) Abaco per la realizzazione delle recinzioni, con particolare attenzione al rapporto con quelle eventualmente esistenti e confinanti.

III) Abaco delle sedi stradali in progetto e degli eventuali interventi di riqualificazione di quelle esistenti.

c) Planimetria in scala non inferiore a 1:10.000 contenente le previsioni di P.R.G. ovvero, quando questo non esiste, le indicazioni dei P.D.F. con la precisa individuazione delle zone destinate all'edilizia popolare.

d) Planimetria in scala non inferiore a 1:2.000 indicante lo stato di fatto. L'elaborato dovrà comprendere l'area oggetto di piano attuativo e il contesto per almeno ml. 50 lungo ciascun confine, dovrà riportare inoltre i punti di ripresa delle fotografie di cui alla lettera successiva.

e) Serie di fotografie a colori (formato minimo cm. 9 x 12) che rappresentino sia la situazione all'interno dell'area, sia quella del contesto finitimo.

f) Estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'indicazione delle proprietà.

g) Progetto in scala non inferiore a 1:2.000 disegnato sulla mappa catastale e contenente:

- la rete stradale e la delimitazione degli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico, nonché ad edifici pubblici o di culto;

- la suddivisione in lotti delle aree con l'indicazione e l'ubicazione della volumetria dei singoli lotti;

- la profondità delle zone laterali ad opere pubbliche, la cui occupazione serve ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future.

h) Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con l'indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici e le opere di sistemazione delle aree libere.

In ogni caso, l'area oggetto di intervento dovrà essere rappresentata a seguito di rilievo pla-

nimetrico e altimetrico quotato. L'elaborato dovrà comprendere l'area oggetto di piano attuativo e il contesto per almeno ml. 50 lungo ciascun confine. La definizione tipologica degli edifici sarà assolta dai contenuti dell'abaco dei materiali urbani ammissibili di cui alla lettera a) del presente paragrafo.

Solo nel caso in cui il Piano attuativo non abbia valore di concessione edilizia (si veda la lettera b) paragrafo 1 del presente articolo) la posizione e la forma delle sagome di ingombro dei nuovi edifici e di quelli eventualmente soggetti a parziale demolizione potranno essere considerate indicative (nei confronti della successiva concessione edilizia) e governate dalle regole di posizionamento degli edifici riportate nell'abaco dei materiali urbani ammissibili di cui alla lettera a) del presente paragrafo.

In ogni caso costituiranno invece indicazione invariabile la eventuale suddivisione in lotti dello spazio privato e i perimetri di tutte le aree ad uso pubblico e/o da cedere in proprietà al Comune.

i) Sezioni complessive del progetto (scala 1:500) fino a comprendere il contesto finitimo, almeno in numero di due, fra loro ortogonali e relative a zone significative.

Le sezioni dovranno contenere almeno: i profili degli edifici in progetto e di quelli esistenti nel contesto finitimo (con almeno l'indicazione schematica del numero dei piani); le sedi stradali e le alberature esistenti e in progetto; la posizione dei tracciati delle infrastrutture sotterranee rilevanti; se differenti, i profili del suolo esistente e di quello in progetto e gli eventuali volumi di scavo e di riporto.

j) Vedute del progetto, elaborati che hanno lo scopo di mostrare la percezione degli spazi previsti dall'intervento e il loro inserimento nel contesto: viste prospettiche (a volo d'uccello o da terra), fotomontaggi, fotografie di plastici o plastici, ecc.

k) Schema "Inserimento nel contesto" (scala 1:2.000): rappresentazione del progetto all'interno di un estratto della carta tecnica comunale e disegnato con grafia analoga. Nell'elaborato dovranno essere messi in evidenza gli spazi aperti pubblici (parchi, giardini, piazze) interni all'area di intervento e compresi nel contesto. In ogni caso l'elaborato dovrà comprendere il contesto spaziale dell'intervento per almeno ml. 300 a partire da ciascun confine del piano attuativo.

l) Schema "Reti e allacciamenti" (scala 1:1.000): progetto di fognatura, vistato dall'A.M.S.P., con l'indicazione della rete interna all'area, le sue caratteristiche tecniche, i punti di allacciamento alla rete urbana esistente.

m) Schema "Le dimensioni del progetto" (scala 1:1.000): consiste in una planimetria del progetto corredata da una tabella che riporta tutte le verifiche dimensionali necessarie. L'elaborato grafico è limitato alla sola area di intervento.

n) Schema "Modalità di trasformazione" (scala 1:2.000), con l'indicazione dei nuovi edifici e di quelli esistenti eventualmente assoggettati ad altri tipi di intervento o alla demolizione. L'elaborato è limitato alla sola area di intervento. Qualora nell'area non siano presenti edifici esistenti lo schema non andrà redatto.

o) Schema "Trattamento dello spazio aperto" (scala 1:2.000), con l'indicazione: dei materiali impiegati per il trattamento di tutte le superfici libere da edifici; della posizione e del tipo degli alberi di alto fusto da abbattere; della posizione e del tipo delle nuove essenze da mettere a dimora; della percentuale di suolo permeabile. L'elaborato è limitato alla sola area di intervento.

p) Schema "Accessibilità" (scala 1:2.000), nel quale siano messi in evidenza: le aree a par-

cheggio esistenti nel contesto e quelle in progetto; la capacità di queste ultime (private e pubbliche; sotterranee e in superficie); la viabilità interna all'area di intervento e i punti di connessione con quella esistente. Tutti i tracciati stradali dovranno essere differenziati secondo una adeguata classificazione per ranghi, omogenea a quella adottata dallo strumento urbanistico generale. L'elaborato dovrà comprendere il contesto spaziale dell'intervento per almeno ml. 300 a partire da ciascun confine del piano attuativo.

q) Dimensionamento ai sensi del primo comma, art. 3, L. n. 167, 18 aprile 1962.

r) Verbale dei punti fissi emesso dal Servizio Urbanistica del Comune.

Art.4. Concessione edilizia per interventi di nuova edificazione e di ampliamento (espansioni e sopraelevazioni)

1. Disposizioni generali

a) L'istanza di concessione deve essere presentata in bollo utilizzando i modelli predisposti dal Servizio edilizia privata del Comune, compilati in ogni parte e sottoscritti.

b) Gli elaborati grafici dovranno essere redatti su fogli in formato U.N.I., piegati secondo le regole note. Nel cartiglio degli elaborati grafici, collocato lungo il margine inferiore a destra del foglio, dovranno comparire tutti gli elementi necessari all'identificazione del progetto e della domanda di concessione; in particolare: il numero e il titolo dello specifico elaborato; la scala di rappresentazione grafica; l'orientamento del disegno nel caso di planimetrie (nel caso in cui vengano redatti sulla stessa tavola più elaborati grafici con orientamento differente, tale indicazione va apposta accanto a ciascun disegno); la sigla corrispondente alla famiglia di materiali urbani impiegati di cui al presente Regolamento edilizio (si veda Sezione II).

c) Tutti gli stralci da documenti grafici previsti al successivo paragrafo 2 vanno prodotti in copia alla scala originale. Le scale indicate per gli elaborati di progetto di cui al successivo paragrafo 3, sono da considerarsi dei consigli; se lo si ritiene opportuno, possono essere utilizzate scale di maggior dettaglio.

d) Elaborati e documenti dello stato di fatto dovranno essere siglati e titolati così come riportato ai punti seguenti. Eventuali documenti o elaborati di altra natura che si ritenesse opportuno produrre per illustrare lo stato di fatto e il progetto seguiranno nella numerazione.

e) Se le dimensioni dei disegni lo consentono è possibile inserire all'interno della stessa tavola più elaborati di natura differente. In questo caso sul cartiglio dovranno essere riportati titoli e sigle di ciascun gruppo di elaborati grafici contenuto nella tavola.

f) Tutti gli elaborati denominati "Schemi" possono essere impaginati insieme ordinatamente nella stessa tavola (se necessario due o più). Nel cartiglio sarà sufficiente il titolo: "Schemi". All'interno verranno indicati i titoli per ciascuno schema.

g) Tutte le tavole dovranno essere firmate dal proprietario, dal progettista e dal direttore dei lavori se già nominato.

h) La serie va consegnata in n. 3 copie.

2. Documentazione tecnica dello stato di fatto

D.1 Estratto dalla cartografia tecnica comunale (scala 1:2.000) relativo al settore nel quale insiste l'intervento, comprendente una zona di ampiezza pari ad almeno ml.300 misurati ortogonalmente a ciascun confine del lotto, con l'indicazione del perimetro e dei punti di ripresa

delle fotografie (si veda la lettera D.3).

D.2 Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate.

D.3 Fotografie a colori (almeno 4, formato minimo cm. 9x12) che rappresentino l'area di intervento e il contesto finitimo. Nel caso in cui l'intervento comprenda ampliamenti di edifici esistenti, questi ultimi dovranno essere appositamente rappresentati (almeno 4 fotografie per ciascun edificio formato minimo cm.18x24).

D.4 Stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale con l'individuazione dell'area interessata; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere.

D.5 Estratti da eventuali altre tavole con carattere prescrittivo appartenenti allo strumento urbanistico vigente, relativi all'area oggetto di intervento (vincoli sovraordinati rispetto alla normativa di zona, viabilità, ecc.).

3. Elaborati di progetto

L'elenco degli elaborati di progetto fa riferimento prevalentemente a temi da trattare e non a tipi di rappresentazioni grafiche (piante, sezioni, prospetti, ecc.). Entro ciascun insieme tematico identificato con le sigle ai punti seguenti vengono indicati i tipi di rappresentazioni obbligatorie e principali per le evidenti esigenze di omogeneità e confrontabilità degli elaborati, il progettista è però libero di aggiungere per ogni tema le rappresentazioni che ritiene più opportune al fine di illustrare nel miglior modo il progetto.

P.1 "Il contesto dell'intervento". Ha lo scopo di mostrare l'appartenenza dell'intervento ad un determinato contesto urbano e le relazioni degli edifici in progetto con i materiali urbani presenti al contorno.

Planimetria (scala 1:500) delle modificazioni previste dal progetto, comprendente il lotto oggetto di concessione edilizia (chiaramente individuato) e una zona circostante di ampiezza pari ad almeno ml.100 per ogni lato del lotto.

Nell'elaborato dovranno essere rappresentati:

-le quote altimetriche principali;

-le sagome degli edifici esistenti compresi nella zona rappresentata, con l'indicazione delle altezze, almeno mediante il numero dei piani fuori terra, e delle destinazioni d'uso prevalenti;

-le sedi stradali e gli spazi pubblici esistenti nel settore urbano compreso nella planimetria, completi di toponomastica;

-le sagome dei nuovi edifici previsti e quelli eventualmente esistenti da mantenere all'interno del lotto;

-le distanze in metri tra gli edifici interni al lotto di intervento e quelli nei lotti confinanti;

-le distanze tra gli edifici in progetto e il ciglio stradale;

-le eventuali aree a parcheggio pubblico o asservite ad uso pubblico in progetto e quelle esistenti nel settore rappresentato (informazione non necessaria nel caso in cui non siano previsti cessioni o asservimenti di tale natura);

-il trattamento di massima del suolo non edificato all'interno del lotto, con la posizione delle nuove alberature previste e di quelle esistenti;

-la posizione delle recinzioni previste;

-la sagoma di eventuali parcheggi sotterranei e la posizione degli ingressi e delle uscite;

-la sagoma di eventuali autorimesse in superficie;

-la chiara indicazione della posizione degli accessi carrabili e pedonali.

P.2 "Il lotto e l'edificio". Ha lo scopo di trattare i rapporti tra l'edificio e lo spazio di pertinen-

za, ma vengono trattati anche alcuni aspetti relativi alla costruzione e alla composizione dei manufatti e dello spazio aperto privato, ai rapporti di quest'ultimo con lo spazio pubblico. Planimetria del piano terra (scala 1:200 o 1:100) comprendente tutti gli interventi previsti all'interno del lotto, sia quelli relativi all'edificazione, sia quelli aventi per oggetto la sistemazione dello spazio aperto; dovranno essere rappresentati anche gli edifici eventualmente esistenti nel lotto.

L'elaborato dovrà comprendere il lotto oggetto di concessione edilizia e il contesto finitimo per una estensione pari ad almeno ml.10, misurati ortogonalmente a ciascun confine del lotto. In ogni caso dovranno essere rappresentate le eventuali sedi stradali confinanti e gli edifici sul lato opposto a quello dell'intervento.

Per gli edifici appartenenti al contesto è sufficiente l'indicazione schematica della sagoma.

Nell'elaborato dovranno essere rappresentati:

- le quote altimetriche principali;
- le sagome degli edifici esistenti nel contesto finitimo;
- la pianta del piano terra degli edifici in progetto e di quelli eventualmente esistenti nel lotto e da mantenere;
- le destinazioni dei vani, le loro dimensioni, quant'altro necessario per le verifiche relative ai rapporti di aeroilluminazione dei locali;
- le verifiche relative ai locali disposte dal regolamento d'igiene;
- le dimensioni dello spazio aperto compreso all'interno di edifici (nuovi o esistenti che siano): corti, cortili, cavedi, ecc.;
- le distanze in metri tra gli edifici interni al lotto, tra questi e i confini di proprietà e il ciglio stradale;
- il trattamento dello spazio aperto all'interno del lotto con l'indicazione dei materiali impiegati su tutte le superfici libere da edifici, della posizione e del tipo degli eventuali alberi ad alto fusto da abbattere, di quelli esistenti da mantenere, della posizione e del tipo delle nuove essenze da mettere a dimora; della percentuale di suolo permeabile. Tali indicazioni non sono necessarie nei casi di ampliamento per sopraelevazione se ciò non comporta modifiche alla sistemazione dello spazio aperto.
- le recinzioni previste;
- il tracciato e il verso di lettura delle sezioni di cui alla lettera P.4.

P.3 "La consistenza dell'intervento". Ha lo scopo di illustrare le dimensioni complessive dell'intervento rappresentando i livelli superiori e inferiori al piano terra.

Piante degli eventuali altri piani dell'edificio (compresa quella della copertura) (scala 1:200 o 1:100, comunque alla medesima scala dell'elaborato precedente).

Come nel caso della lettera P.2, andranno riportate:

- le destinazioni dei vani, le loro dimensioni, quant'altro necessario per le verifiche relative ai rapporti di aeroilluminazione dei locali;
- le verifiche relative ai locali disposte dal regolamento d'igiene.

I disegni della serie P.3 possono essere inclusi nella tavola contenente i disegni della serie P.2.

P.4 "Sequenze". Ha lo scopo di trattare aspetti relativi alla costruzione e alla composizione dei manufatti e dello spazio aperto privato, ai rapporti di quest'ultimo con lo spazio pubblico.

Sezioni complessive del progetto (scala 1:200 o 1:100, comunque identica a quella utilizzata per i disegni di cui ai due punti precedenti), ciascuna delle quali comprendente il lotto oggetto di concessione edilizia e il contesto finitimo per una estensione pari ad almeno ml.10, misu-

rati ortogonalmente a ciascun confine del lotto. In ogni caso in ciascuna sezione dovranno comparire le eventuali sedi stradali confinanti in tutta la loro estensione e la sagoma degli edifici sul lato opposto a quello dell'intervento.

Per gli edifici appartenenti al contesto è sufficiente l'indicazione schematica della sagoma, dalla quale si evincano le altezze di massima dei corpi di fabbrica.

Le sezioni saranno almeno in numero di due, particolarmente significative al fine di illustrare le modalità di funzionamento dell'attacco a terra dell'edificio, le altezze dei sottotetti, le altezze della costruzione rapportate al contesto finitimo. In ogni caso dovrà essere redatta una sezione utile a mostrare l'ingresso all'edificio e il rapporto tra il lotto e la sede stradale di accesso.

In ciascuna sezione dovranno essere rappresentati:

- i profili del suolo esistente e di quello in progetto se differenti;
- le quote altimetriche del terreno;
- tutto l'edificio in progetto;
- l'altezza netta di ciascun piano sezionato (compreso i sottotetti) e degli eventuali portici, logge, volumi tecnici, camere d'aria, intercapedini, impianti tecnologici e costruzioni di pertinenza indipendenti dall'edificio, ecc.;
- lo spessore di tutti gli elementi sezionati della costruzione (muri, travi, solai, ecc.);
- gli elementi costitutivi dello spazio aperto;
- i materiali costruttivi impiegati.

P.5 "L'immagine della trasformazione". Ha lo scopo di illustrare l'aspetto esteriore del manufatto, i criteri di composizione adottati e le modalità del suo inserimento nel contesto.

Prospetti dell'edificio, fino a comprendere schematicamente il contesto finitimo (scala 1:200 o 1:100, comunque identica a quella utilizzata per i disegni di cui alle tre lettere precedenti) rappresentato nell'elaborato di cui alla lettera P.2.

Prospetti complessivi della recinzione (in scala 1:50) relativi ad ogni lato del lotto.

In entrambi i casi i prospetti dovranno riportare i materiali costruttivi impiegati e i colori delle superfici.

Inoltre è sempre obbligatoria la redazione dei prospetti dell'edificio prospicienti gli spazi pubblici (strade, piazze, giardini, ecc.), rappresentando contemporaneamente la eventuale recinzione e le alberature previste in continuità con un rilievo di massima delle situazioni confinanti. Tale elaborato può essere sostituito dall'inserimento dei prospetti in un fotomontaggio o da una assonometria (in scala identica a quella utilizzata per i disegni di cui alla lettera precedente) nella quale sia rappresentato l'affaccio dell'edificio e del lotto sullo spazio pubblico.

P.6 "Modalità costruzione". Ha lo scopo di mostrare i principali caratteri costruttivi dell'edificio e dei manufatti in progetto.

Sezione-tipo dell'edificio (scala 1:20) tracciata in un punto rilevante della facciata dell'edificio (ingressi, finestre, scale di ingresso, ecc.) comprendente tutta l'altezza della facciata stessa, ivi comprese le parti eventualmente interrato. La sezione può essere interrotta nei tratti in cui le caratteristiche dell'edificio sono costanti.

Sezione-tipo della recinzione (scala 1:20) accompagnata da uno stralcio del prospetto e della pianta alla medesima scala. Dovrà essere rappresentata la forma corrente della recinzione, i punti in cui è interrotta da passi carrabili e pedonali e la configurazione di tali passaggi.

Gli elaborati di questo gruppo andranno debitamente quotati e andranno indicati i materiali costruttivi impiegati e i colori delle superfici.

P.7 (Elaborato da predisporre, a discrezione dell'Amministrazione, nel caso di interventi di dimensione particolarmente rilevante e/o per i quali si ritiene debba essere particolarmente curato l'inserimento nel settore urbano).

Schema "Inserimento nel contesto urbano" (scala 1:2.000): rappresentazione del progetto all'interno di un estratto della carta tecnica comunale e disegnato con grafia analoga. L'elaborato dovrà comprendere una zona circostante al lotto di intervento di ampiezza pari ad almeno ml.300 per ogni lato.

P.8 Schema "Le dimensioni del progetto" (scala 1:1.000). Ha lo scopo di costituire il riferimento per le verifiche quantitative necessarie. Consiste in uno schema planivolumetrico del progetto corredato da una tabella che riporti tutti i parametri eventualmente stabiliti dagli strumenti urbanistici vigenti per la edificabilità dell'area e quant'altro sia necessario al fine di verificare il dimensionamento dell'intervento.

L'elaborato grafico è limitato al solo lotto di intervento.

P.9 (Elaborato da predisporre quando sono previsti contemporaneamente interventi di tipo differente).

Schema "Modalità di trasformazione" (scala 1:500). Vanno indicati i nuovi edifici (colore rosso), quelli esistenti (colore nero o bianco), eventualmente assoggettati ad altri tipi di intervento (colore a scelta) o alla demolizione (colore giallo). L'elaborato è limitato alla sola area di intervento. Vanno riportate le dimensioni di ciascun edificio (in mq. di SIp), in riferimento al tipo di intervento previsto.

P.10 (Elaborato da predisporre per tutti gli interventi con prevalente destinazione non residenziale e, a discrezione dell'Amministrazione, per quelli con destinazione residenziale, nel caso siano di dimensione particolarmente rilevante e/o per i quali si ritiene debba essere particolarmente curato l'inserimento nel settore urbano).

Schema "Accessibilità" (scala 1:2.000). Ha lo scopo di consentire il controllo della funzionalità degli interventi di maggiori dimensioni in riferimento alle questioni relative alla viabilità.

Dovranno essere riportati: le aree a parcheggio esistenti nel contesto e quelle in progetto; la capacità di queste ultime (private, pubbliche, asservite ad uso pubblico; sotterranee e in superficie); la viabilità interna all'area di intervento e i punti di connessione con quella esistente. Tutti i tracciati stradali dovranno essere differenziati secondo una adeguata classificazione per ranghi, omogenea a quella adottata dallo strumento urbanistico generale.

L'elaborato dovrà comprendere il contesto spaziale dell'intervento per almeno ml. 300 a partire da ciascun confine del lotto.

P.11 (Elaborato da predisporre per tutti gli interventi di nuova edificazione e per quelli di ampliamento comportanti modifiche alla rete fognaria esistente nel lotto).

Schema "Reti e allacciamenti" (scala 1:500): progetto di fognatura, vistato dall'A.M.S.P., con l'indicazione della rete interna al lotto, le sue caratteristiche tecniche, i punti di allacciamento alla rete urbana.

P.12 Schemi "Accessibilità, visitabilità, adattabilità" (alle scale opportune). Si tratta di tutti i grafici necessari allo scopo di mostrare i provvedimenti previsti per il superamento delle barriere architettoniche, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia (ad esempio: L. n. 13/1989; L. n. 104/1992; D.M. n. 236/1989; L.R. n. 6/1989, ecc.).

Gli schemi dovranno essere accompagnati dalla relativa dichiarazione di conformità e dalla relazione tecnica (si veda il successivo paragrafo 4.1, lettera h).

4. Documentazione varia

4.1 Da allegare alla domanda di concessione

I documenti da allegare alla domanda di concessione sono quelli indicati alle lettere seguenti. Qualora gli interventi non ricadano nei casi specifici previsti alle lettere h), i), j), k), l), m), n) nella domanda di concessione edilizia il progettista dovrà dichiarare che i documenti ivi indicati non sono richiesti.

a) Breve e schematica relazione di progetto, comprendente:

- l'illustrazione degli interventi previsti e i criteri di progettazione utilizzati;
- l'indicazione dei materiali urbani impiegati nel progetto (di cui alla Sezione II del presente Regolamento edilizio);
- (facoltativo) le motivazioni atte a giustificare eventuali comportamenti difformi da quelli previsti dalle direttive contenute nel presente Regolamento edilizio (si veda: lett. b), Art. 1, Titolo 1, Sezione III)

Nel caso in cui in precedenza sia stato presentato un pre-progetto, alla Relazione dovrà essere allegato il parere emesso della Commissione edilizia.

b) Copia dell'atto di proprietà del fondo e/o degli edifici.

c) (Se la domanda di concessione viene presentata da rappresentante) Assenso del soggetto legittimato a presentare domanda di titolo abilitativo, manifestato nella forma della scrittura privata autenticata.

d) Certificato della Camera di Commercio o dichiarazione notarile o dichiarazione sostitutiva del certificato ai sensi della L. n. 15/1968, attestante che il richiedente è il legale rappresentante della Società proprietaria/avente titolo.

e) Benestare della proprietà dei fondi serventi o istituzione di regolare servitù, in caso di attraversamento dei fondi altrui.

f) Versamento diritti A.S.L.

g) Verbale dei punti fissi emesso dal Servizio Urbanistica del Comune.

h) (Nel caso di opere edilizie soggette al rispetto della normativa in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, v. art. 1 L. 9 gennaio 1989 n. 13, art. 24 della L. 5 febbraio 1992 n. 104 e artt.12 ss. della L.R. 20 febbraio 1989 n. 6) Dichiarazione, a firma del professionista abilitato, di conformità degli elaborati alle disposizioni in materia e relazione tecnica descrittiva delle opere e delle soluzioni tecniche da adottare.

i) (Nel caso di realizzazione di impianti sportivi) Dichiarazione per impianti sportivi di cui al D.M. 25/8/1989, avente per oggetto: "Nuove norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di impianti sportivi".

j) (Nei casi previsti dalla L. 5/3/1990, n. 46 - artt. 1 e 6, 1 e 2 comma - e dal D.P.R. 6/12/1991 n. 447) Progetto redatto a norma delle suddette disposizioni per l'installazione o la trasformazione degli impianti indicati nell'art.1. Qualora, in base alla legge, gli impianti indicati nell'art.1 della L. 46/1990 siano soggetti a specifica approvazione da parte di autorità diverse, in luogo della presentazione del progetto di cui alla presente lettera, è prescritta la presentazione del relativo atto di approvazione.

k) (Nei casi previsti dalla legge) Documentazione di previsione d'impatto acustico (Decreto Presidente del Consiglio dei Ministri 1/3/1991, visto l'art. 2, comma 14, L.8/7/1986, n. 349 e art. 4, L. 23/12/1988, n. 833)

l) (Per i nuovi insediamenti) Autorizzazione, rilasciata dall'autorità competente in base alla legge, per gli scarichi idrici in corpi ricettori diversi dalle pubbliche fognature, art. 45 D.L.

152/maggio 1999, 4 comma.

m) (Per gli insediamenti produttivi) Copia della domanda di autorizzazione in materia di prevenzione dell'inquinamento atmosferico di cui al D.P.R. 24 maggio 1988 n. 203.

n) (Nei casi di riuso di aree precedentemente adibite a lavorazioni industriali, comportanti il semplice cambiamento della destinazione d'uso di edifici e/o spazi aperti, ovvero la demolizione con ricostruzione, ovvero la ristrutturazione degli edifici) Attestazione di avvenuta bonifica secondo le leggi vigenti.

4.2 Da presentare prima del rilascio della concessione a seguito di richiesta da parte degli uffici tecnici comunali

a) Computo metrico estimativo, relativo agli interventi richiesti, le cui singole voci dovranno essere riferite agli articoli del listino prezzi C.C.I.A.A. in vigore alla data di presentazione della richiesta di concessione.

Il Computo metrico estimativo non dovrà essere presentato se le opere previste rientrano fra quelle esenti dal contributo concessorio ai sensi dell'art. 9, L. 28/1/1977, n. 10.

b) Copia denuncia al Genio Civile, se l'intervento prevede l'esecuzione di opere in conglomerato cementizio.

La consegna di tale documentazione o degli estremi della denuncia può avvenire anche in seguito, prima dell'inizio lavori, a condizione che il professionista presenti dichiarazione sostitutiva della stessa prima del rilascio della concessione edilizia.

c) Per le autorimesse pertinenziali, ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 17 agosto 1942 n. 1150, ex art. 9, 1 comma della L. 122/1989, atto di vincolo di pertinenzialità, nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata debitamente trascritta.

d) Documentazione, nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata debitamente trascritta, relativa alla definizione delle aree di pertinenza ed alla eventuale cessione di diritti di edificazione, in base a quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti.

e) Estratto mappa catastale in originale, rilasciato dall'U.T.E. da non oltre sei mesi.

f) Documentazione inerente all'isolamento termico e agli impianti relativi e relazione tecnica, sottoscritta dal progettista, che attesti la corrispondenza del progetto alle prescrizioni della L. 10/1991 e successivo regolamento di attuazione.

La consegna di tale documentazione può avvenire anche in seguito, prima dell'inizio lavori, a condizione che il professionista presenti dichiarazione sostitutiva della stessa prima del rilascio della concessione edilizia.

g) (Nei casi previsti dalle Nta) Atto unilaterale per la costituzione di vincoli di inedificabilità e di spazi per parcheggio autenticato e trascritto.

h) (Nei casi previsti dalle Nta) Atto unilaterale di "Rinuncia all'indennità o alla maggiore indennità" autenticato e trascritto.

i) Atto unilaterale ex art. 9 della L.R. 05.12.1977 n. 60 autenticato e trascritto.

j) Scrittura privata (o atto unilaterale) relativa alla costituzione di servitù di uso pubblico in perpetuo o spazi di sosta e parcheggio, registrata e trascritta.

k) Elaborati di progetto vistati dal Comando dei Vigili del Fuoco di Milano.

l) Firma del direttore dei lavori.

m) Firma del Calcolatore e del direttore dei lavori delle opere in cemento armato.

n) Firma dell'esecutore dei lavori.

o) Fotocopia del numero di codice fiscale.

p) Marca da bollo da lire 20.000.

q) Modulo I.S.T.A.T. debitamente compilato.

r) Modulo A3 debitamente compilato e completo dei conteggi analitici.

s) Modulo A2 vistato all'A.M.S.P.

Art.5. Concessione edilizia per interventi di ampliamento (con mantenimento della sagoma tridimensionale dell'edificio) e di ristrutturazione relativi ad edifici esistenti

1. Disposizioni generali

a) L'istanza di concessione deve essere presentata in bollo utilizzando i modelli predisposti dal Servizio edilizia privata del Comune, compilati in ogni parte e sottoscritti.

b) Gli elaborati grafici dovranno essere redatti su fogli in formato U.N.I., piegati secondo le regole note. Nel cartiglio degli elaborati grafici, collocato lungo il margine inferiore a destra del foglio, dovranno comparire tutti gli elementi necessari all'identificazione del progetto e della domanda di concessione; in particolare: il numero e il titolo dello specifico elaborato; la scala di rappresentazione grafica; l'orientamento del disegno nel caso di planimetrie (nel caso in cui vengano redatti più elaborati grafici con orientamento differente sulla stessa tavola tale indicazione va apposta accanto a ciascun disegno); la sigla corrispondente alla famiglia di materiali urbani impiegati di cui al presente Regolamento edilizio (si veda Sezione II).

c) Tutti gli stralci da documenti grafici previsti al successivo paragrafo 2 vanno prodotti in copia alla scala originale. Le scale indicate per gli elaborati di progetto di cui al successivo paragrafo 3, sono da considerarsi dei consigli; se lo si ritiene opportuno, possono essere utilizzate scale di maggior dettaglio.

d) Elaborati e documenti dello stato di fatto dovranno essere siglati e titolati così come riportato ai paragrafi seguenti. Eventuali documenti o elaborati di altra natura che si ritenesse opportuno produrre per illustrare lo stato di fatto e il progetto seguiranno nella numerazione.

e) Se le dimensioni dei disegni lo consentono è possibile inserire all'interno della stessa tavola più elaborati di natura differente. In questo caso sul cartiglio dovranno essere riportati titoli e sigle di ciascun gruppo di elaborati grafici contenuto nella tavola.

f) Tutti gli elaborati denominati "Schemi" possono essere impaginati insieme ordinatamente nella stessa tavola (se necessario due o più). Nel cartiglio sarà sufficiente il titolo: "Schemi". All'interno verranno indicati i titoli per ciascuno schema.

g) Tutte le tavole dovranno essere firmate dal proprietario, dal progettista e dal direttore dei lavori se già nominato.

h) La serie va consegnata in n. 3 copie.

2. Documentazione dello stato di fatto

D.1 Estratto dalla cartografia tecnica comunale (scala 1:2.000) relativo al settore nel quale insiste l'intervento, comprendente una zona di ampiezza pari ad almeno ml. 100 misurati ortogonalmente a ciascun confine del lotto, con l'indicazione del perimetro e dei punti di ripresa delle fotografie (si veda la lettera D.3).

D.2 Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate.

D.3 (Solo nel caso di interventi comportanti mutamenti ai prospetti di un edificio esistente). "Fotografie" a colori (almeno 4, formato cm. 18x24 minimo) che rappresentino ogni prospetto dell'edificio oggetto dell'intervento sia il contesto finitimo.

D.4 Stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale con l'individuazione dell'area interessata; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere.

D.5 Estratti da eventuali altre tavole con carattere prescrittivo appartenenti allo strumento urbanistico vigente, relativi all'area oggetto di intervento (vincoli sovraordinati rispetto alla normativa di zona, viabilità, ecc.).

3. Elaborati di progetto

L'elenco degli elaborati di progetto fa riferimento prevalentemente a temi da trattare e non a tipi di rappresentazioni grafiche (piante, sezioni, prospetti, ecc.). Entro ciascun insieme tematico identificato con le sigle ai punti seguenti vengono indicati i tipi di rappresentazioni obbligatorie e principali per le evidenti esigenze di omogeneità e confrontabilità degli elaborati, il progettista è però libero di aggiungere per ogni tema le rappresentazioni che ritiene più opportune al fine di illustrare nel miglior modo il progetto.

P.1 (Nel caso di opere interne comportanti demolizioni e nuove costruzioni).

"Modalità di trasformazione" (scala 1:200 o 1:100). Comprende elaborati che hanno lo scopo di indicare con precisione tutte le modifiche previste che interessino costruzioni, manufatti e spazio aperto. Consiste in due serie di piante di ogni piano dell'edificio interessato dagli interventi e in due serie di sezioni (almeno 2).

Nella prima serie di piante e sezioni andrà rappresentato il rilievo della situazione esistente; nella seconda serie, posta a fianco della prima, andranno indicate le modifiche previste, distinguendo le murature demolite (colore giallo), le nuove murature (colore rosso), le murature inalterate (colore nero).

L'elaborato è limitato al solo alloggio (o gli alloggi) oggetto di intervento.

Se le opere prevedono modifiche nelle modalità di accesso all'edificio, comportanti cambiamenti alle sistemazioni dello spazio aperto di pertinenza e a quant'altro stabilisca relazioni con lo spazio pubblico, la pianta del piano terra dovrà comprendere l'intero lotto entro il quale insiste l'edificio e dovrà riportare le modifiche previste con gli stessi codici segnalati per le murature.

Nel caso in cui siano previsti mutamenti alle facciate occorrerà predisporre due serie dei prospetti oggetto di intervento; nella prima andrà rappresentato il rilievo della situazione esistente; nella seconda serie, posta a fianco della prima, andranno indicate le modifiche previste, distinguendo le superfici corrispondenti alle murature demolite (colore giallo) e quelle corrispondenti alle nuove murature (colore rosso).

P.2 "Consistenza degli interventi" (scala 1:200 o 1:100). Consiste nelle piante di ogni piano dell'edificio interessato dagli interventi e nelle sezioni (almeno 2) dello stato di progetto previsto.

L'elaborato è limitato al solo alloggio (o gli alloggi) oggetto di intervento.

Per tutti i locali oggetto di modifiche, sulle piante vanno riportate:

- le destinazioni dei vani, le loro dimensioni, quant'altro necessario per le verifiche relative ai rapporti di aeroilluminazione dei locali;

- le verifiche relative ai locali disposte dal regolamento d'igiene.

Se gli interventi di ristrutturazione prevedono modifiche nelle modalità di accesso all'edificio, comportanti cambiamenti alle sistemazioni dello spazio aperto di pertinenza e a quant'altro stabilisca relazioni con lo spazio pubblico, la pianta del piano terra dovrà comprendere l'intero lotto entro il quale insiste l'edificio, fornendo informazioni sulla sistemazione dello spazio aperto, sui materiali impiegati, sulle eventuali diverse quote altimetriche del terreno, ecc.

Le sezioni complessive dell'intervento (scala 1:200 o 1:100, comunque identica a quella utilizzata per la redazione delle piante) dovranno essere almeno due.

Se le dimensioni dei disegni lo consentono, gli elaborati della presente lettera possono essere inseriti a fianco di quelli della lettera precedente in un'unica tavola. In questo caso occorrerà riportare sul cartiglio entrambi i titoli dei gruppi di elaborati.

P.3 (Nel caso di interventi comportanti mutamenti alle facciate o alla copertura di un edificio esistente appartenente alla famiglia dei materiali urbani n. 3, oppure nel caso si tratti di edificio, appartenente ad altre famiglie di materiali urbani, ma facente parte di una cortina edilizia continua).

"L'immagine della trasformazione" (scala 1:200 o 1:100, comunque identica a quella utilizzata per i disegni di cui alla lettera precedente). Ha lo scopo di illustrare l'aspetto esteriore del manufatto, i criteri di composizione adottati e le modalità del suo inserimento nel contesto. Consiste nella redazione di tutti i prospetti dell'edificio (che siano stati oggetto di intervento) nello stato di progetto previsto, fino a comprendere schematicamente il contesto finitimo, sia lungo la fronte stradale, sia all'interno delle corti. Tale elaborato può essere sostituito da un fotomontaggio.

Su tutti gli elaborati di questo gruppo andranno indicati i materiali ed i colori previsti nel progetto. Se le dimensioni dei disegni lo consentono, gli elaborati della presente lettera possono essere inseriti a fianco di quelli delle lettere precedenti in un'unica tavola. In questo caso occorrerà riportare sul cartiglio i titoli di tutti i gruppi di elaborati.

P.4 (Nel caso di interventi che abbiano per oggetto specifico anche modifiche agli spazi aperti di pertinenza e nel caso in cui le seguenti informazioni non vengano già indicate nella pianta di cui alla lettera P.2).

Schema "Trattamento dello spazio aperto" (scala 1:200 o 1:100), con l'indicazione: dei materiali impiegati per il trattamento di tutte le superfici libere da edifici (parcheggi, aree verdi, ecc.); della posizione e del tipo degli alberi di alto fusto eventualmente da abbattere; della posizione e del tipo delle nuove essenze da mettere a dimora; della percentuale di suolo permeabile.

L'elaborato è limitato al lotto comprendente l'edificio.

P.5 (Elaborato da predisporre, a discrezione dell'Amministrazione, nel caso il progetto preveda interventi di ristrutturazione comportanti cambiamenti della destinazione d'uso, con aggravio del carico urbanistico).

Schema "Accessibilità" (scala 1:2.000). Ha lo scopo di consentire il controllo della funzionalità degli interventi nel caso di radicali trasformazioni delle destinazioni d'uso.

Dovranno essere riportati: le aree a parcheggio esistenti nel contesto e quelle in progetto; la capacità di queste ultime (private, pubbliche, asservite ad uso pubblico; sotterranee e in superficie); la viabilità interna all'area di intervento e i punti di connessione con quella esistente. Tutti i tracciati stradali dovranno essere differenziati secondo una adeguata classificazione per ranghi, omogenea a quella adottata dallo strumento urbanistico generale.

L'elaborato dovrà comprendere il contesto spaziale dell'intervento per almeno ml. 300 a partire da ciascun confine del lotto.

P.6 (Elaborato da predisporre nel caso in cui il progetto preveda mutamenti alla rete di distribuzione interna o nuovi allacciamenti alla rete fognaria).

Schema "Reti e allacciamenti" (scala 1:100): progetto di fognatura, vistato dall'A.M.S.P., con l'indicazione della rete interna all'area, le sue caratteristiche tecniche e dimensionali, i punti

di allacciamento alla rete urbana.

P.7 Schemi "Accessibilità, visitabilità, adattabilità" (alle scale opportune). Si tratta di tutti i grafici necessari allo scopo di mostrare i provvedimenti previsti per il superamento delle barriere architettoniche, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia (ad esempio: L. n. 13/1989; L. n. 104/1992; D.M. n. 236/1989; L.R. n. 6/1989, ecc.).

Gli schemi dovranno essere accompagnati dalla relativa dichiarazione di conformità e dalla relazione tecnica (si veda il successivo paragrafo 4.1, lettera j).

4. Documentazione varia

4.1 Da allegare alla domanda di concessione

I documenti da allegare alla domanda di concessione sono quelli indicati alle lettere seguenti. Qualora gli interventi non ricadano nei casi specifici previsti alle lettere h), i), j), k), l), m), n), o), nella domanda di concessione edilizia il progettista dovrà dichiarare che i documenti ivi indicati non sono richiesti.

a) Breve e schematica relazione di progetto, comprendente:

- l'illustrazione degli interventi previsti e i criteri di progettazione utilizzati;
- l'indicazione dei materiali urbani impiegati nel progetto (di cui alla Sezione II del presente Regolamento edilizio);
- (facoltativo) le motivazioni atte a giustificare eventuali comportamenti difformi da quelli previsti dalle direttive contenute nel presente Regolamento edilizio (si veda: lett. b), Art. 1, Titolo 1, Sezione III).

Nel caso in cui in precedenza sia stato presentato un pre-progetto, alla Relazione dovrà essere allegato il parere emesso dalla Commissione edilizia.

b) Copia dell'atto di proprietà del fondo e/o degli edifici.

c) (Se la domanda di concessione viene presentata da rappresentante) Assenso del soggetto legittimato a presentare domanda di titolo abilitativo, manifestato nella forma della scrittura privata autenticata.

d) Certificato della Camera di Commercio o dichiarazione notarile o dichiarazione sostitutiva del certificato ai sensi della L. n. 15/1968, attestante che il richiedente è il legale rappresentante della Società proprietaria/ avente titolo.

e) Dichiarazione del progettista che il progetto e le opere si uniformano al disposto della legge 9/1/1989, n.13 e alla L.R. n.6 del 20/2/1989 (ad eccezione delle varianti d'uso senza opere).

f) Versamento diritti A.S.L..

g) Verbale dei punti fissi emesso dal Servizio Urbanistica del Comune.

h) (Nel caso di vincolo monumentale ai sensi della legge 1089, n.39) Benessere Soprintendenza.

i) (Nel caso che il progetto preveda modifiche in locali privi di aeroilluminazione naturale e per i quali il Regolamento edilizio consenta il condizionamento) Impegnativa di condizionamento/ termoventilazione attestante le caratteristiche dell'impianto.

j) (Nel caso di opere edilizie soggette al rispetto della normativa in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, v. art. 1 L. 9 gennaio 1989 n. 13, art. 24 della L. 5 febbraio 1992 n. 104 e artt. 12 ss. della L.R. 20 febbraio 1989 n. 6) Dichiarazione, a firma del professionista abilitato, di conformità degli elaborati alle disposizioni in materia e relazione tecnica descrittiva delle opere e delle soluzioni tecniche da adottare.

k) (Nei casi previsti dalla L. 5/3/1990, n. 46 - artt. 1 e 6, 1 e 2 comma - e dal D.P.R. 6/12/1991 n. 447) Progetto redatto a norma delle suddette disposizioni per l'installazione o la trasformazione degli impianti indicati nell'art.1. Qualora, in base alla legge, gli impianti indicati nell'art.1 della L. 46/1990 siano soggetti a specifica approvazione da parte di autorità diverse, in luogo della presentazione del progetto di cui alla presente lettera, è prescritta la presentazione del relativo atto di approvazione. Entro trenta giorni dalla conclusione dei lavori deve essere depositata una dichiarazione di conformità da parte dell'impresa e certificato di collaudo degli impianti realizzati.

l) (Nei casi previsti dalla legge) Documentazione di previsione d'impatto acustico (Decreto Presidente del Consiglio dei Ministri 1/3/1991, visto l'art. 2, comma 14, L.8/7/1986, n. 349 e art. 4, L. 23/12/1988, n. 833).

m) (Per i nuovi insediamenti) Autorizzazione, rilasciata dall'autorità competente in base alla legge, per gli scarichi idrici in corpi ricettori diversi dalle pubbliche fognature, art. 45 D.L. 152/maggio 1999, 4 comma.

n) (Per gli insediamenti produttivi) Copia della domanda di autorizzazione in materia di prevenzione dell'inquinamento atmosferico di cui al D.P.R. 24 maggio 1988 n. 203.

o) (Nei casi di riuso di aree precedentemente adibite a lavorazioni industriali, comportanti il semplice cambiamento della destinazione d'uso di edifici e/o spazi aperti, ovvero la demolizione con ricostruzione, ovvero la ristrutturazione degli edifici) Attestazione di avvenuta bonifica secondo le leggi vigenti.

4.2 Da presentare prima del rilascio della concessione a seguito di richiesta da parte degli uffici tecnici comunali

a) Computo metrico estimativo, relativo agli interventi richiesti, le cui singole voci dovranno essere riferite agli articoli del listino prezzi C.C.I.A.A. in vigore alla data di presentazione della richiesta di concessione.

Il Computo metrico estimativo non dovrà essere presentato se le opere previste rientrano fra quelle esenti dal contributo concessorio ai sensi dell'art. 9, L. 28/1/1977, n. 10.

b) Copia denuncia al Genio Civile, se l'intervento prevede l'esecuzione di opere in conglomerato cementizio.

La consegna di tale documentazione o degli estremi della denuncia può avvenire anche in seguito, prima dell'inizio lavori, a condizione che il professionista presenti dichiarazione sostitutiva della stessa prima del rilascio della concessione edilizia.

c) Documentazione inerente all'isolamento termico e agli impianti relativi e relazione tecnica, sottoscritta dal progettista, che attesti la corrispondenza del progetto alle prescrizioni della L. 10/1991 e successivo regolamento di attuazione.

La consegna di tale documentazione può avvenire anche in seguito, prima dell'inizio lavori, a condizione che il professionista presenti dichiarazione sostitutiva della stessa prima del rilascio della concessione edilizia.

d) (Nei casi previsti dalle Nta) Atto unilaterale per la costituzione di vincoli di inedificabilità e di spazi per parcheggio autenticato e trascritto.

e) (Nei casi previsti dalle Nta) Atto unilaterale di "Rinuncia all'indennità o alla maggiore indennità" autenticato e trascritto.

f) Atto unilaterale ex art. 9 della L.R. 05.12.1977 n. 60 autenticato e trascritto.

g) Scrittura privata (o atto unilaterale) relativa alla costituzione di servitù di uso pubblico in

perpetuo o spazi di sosta e parcheggio, registrata e trascritta.

- h) Elaborati di progetto vistati dal Comando dei Vigili del Fuoco di Milano.
- i) Firma del direttore dei lavori.
- j) Firma del calculatore e del direttore dei lavori delle opere in cemento armato.
- k) Firma dell'esecutore dei lavori.
- l) Fotocopia del numero di codice fiscale.
- m) Marca da bollo da lire 20.000.
- n) Modulo I.S.T.A.T. debitamente compilato.
- o) Modulo A3 debitamente compilato e completo dei conteggi analitici.
- p) Modulo A2 vistato all'A.M.S.P.

Art.6. Autorizzazione edilizia

1. Disposizioni generali

- a) L'istanza di autorizzazione deve essere presentata in bollo utilizzando i modelli predisposti dal Servizio edilizia privata del Comune, compilati in ogni parte e sottoscritti.
- b) Gli elaborati grafici dovranno essere redatti su fogli in formato U.N.I., piegati secondo le regole note. Nel cartiglio degli elaborati grafici, collocato lungo il margine inferiore a destra del foglio, dovranno comparire tutti gli elementi necessari all'identificazione del progetto e della domanda di autorizzazione; in particolare: il numero e il titolo dello specifico elaborato; la scala di rappresentazione grafica; l'orientamento del disegno nel caso di planimetrie (nel caso in cui vengano redatti più elaborati grafici con orientamento differente sulla stessa tavola tale indicazione va apposta accanto a ciascun disegno); la sigla corrispondente alla famiglia di materiali urbani impiegati di cui al presente Regolamento edilizio (si veda Sezione II).
- c) Tutti gli stralci da documenti grafici previsti al successivo paragrafo 2 vanno prodotti in copia alla scala originale. Le scale indicate per gli elaborati di progetto di cui al successivo paragrafo 3, sono da considerarsi dei consigli; se lo si ritiene opportuno, possono essere utilizzate scale di maggior dettaglio.
- d) Elaborati e documenti dello stato di fatto dovranno essere siglati e titolati così come riportato ai paragrafi seguenti. Eventuali documenti o elaborati di altra natura che si ritenesse opportuno produrre per illustrare lo stato di fatto e il progetto seguiranno nella numerazione.
- e) Se le dimensioni dei disegni lo consentono è possibile inserire all'interno della stessa tavola più elaborati di natura differente. In questo caso sul cartiglio dovranno essere riportati titoli e sigle di ciascun gruppo di elaborati grafici contenuto nella tavola.
- f) Tutti gli elaborati denominati "Schemi" possono essere impaginati insieme ordinatamente nella stessa tavola (se necessario due o più). Nel cartiglio sarà sufficiente il titolo: "Schemi". All'interno verranno indicati i titoli per ciascuno schema.
- g) Tutte le tavole dovranno essere firmate dal proprietario, dal progettista e dal direttore dei lavori se già nominato.
- h) La serie va consegnata in n. 3 copie.

2. Documentazione dello stato di fatto

D.1 Estratto dalla cartografia tecnica comunale (scala 1:2.000) relativo al settore nel quale insiste l'intervento, comprendente una zona di ampiezza pari ad almeno ml.100 misurati ortogonalmente a ciascun confine del lotto, con l'indicazione del perimetro e dei punti di ripresa delle fotografie (si veda la lettera D.3).

D.2 Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate.

D.3 (Solo nel caso di interventi comportanti mutamenti ai prospetti o alla copertura di un edificio esistente).

"Fotografie" a colori (almeno 4, formato cm. 18x24 minimo) che rappresentino ogni prospetto dell'edificio oggetto dell'intervento sia il contesto finitimo.

D.4 Stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale con l'individuazione dell'area interessata; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere.

D.5 Estratti da eventuali altre tavole con carattere prescrittivo appartenenti allo strumento urbanistico vigente, relativi all'area oggetto di intervento (vincoli sovraordinati rispetto alla normativa di zona, viabilità, ecc.).

D.6 (Nel caso di demolizioni con o senza senza ricostruzioni).

-Planimetria (scala 1:500) comprendente il lotto in cui insiste l'edificio oggetto di autorizzazione edilizia (chiaramente individuati) e una zona circostante di ampiezza pari ad almeno ml.100 per ogni lato del lotto.

-Piante, prospetti e sezioni dell'edificio, se disponibili;

-Documentazione fotografica dell'edificio (anche relativa agli interni, qualora non siano disponibili i disegni di cui al comma precedente).

3. Elaborati di progetto

L'elenco degli elaborati di progetto fa riferimento prevalentemente a temi da trattare e non a tipi di rappresentazioni grafiche (piante, sezioni, prospetti, ecc.). Entro ciascun insieme tematico identificato con le sigle ai punti seguenti vengono indicati i tipi di rappresentazioni obbligatorie e principali per le evidenti esigenze di omogeneità e confrontabilità degli elaborati, il progettista è però libero di aggiungere per ogni tema le rappresentazioni che ritiene più opportune al fine di illustrare nel miglior modo il progetto.

P.1 (Nel caso di opere comportanti demolizioni e nuove costruzioni).

"Modalità di trasformazione" (scala 1:200 o 1:100). Comprende elaborati che hanno lo scopo di indicare con precisione tutte le modifiche previste che interessino costruzioni, manufatti e spazio aperto. Consiste in due serie di piante di ogni piano dell'edificio o del manufatto interessato dagli interventi e in due serie di sezioni (almeno 2).

Nella prima serie di piante e sezioni andrà rappresentato il rilievo della situazione esistente; nella seconda serie, posta a fianco della prima, andranno indicate le modifiche previste, distinguendo le murature demolite (colore giallo), le nuove murature (colore rosso), le murature inalterate (colore nero).

Nel caso di opere interne l'elaborato è limitato al solo alloggio (o gli alloggi) oggetto di intervento.

Se le opere prevedono modifiche nelle modalità di accesso all'edificio, comportanti cambiamenti alle sistemazioni dello spazio aperto di pertinenza e a quant'altro stabilisca relazioni con lo spazio pubblico, la pianta del piano terra dovrà comprendere l'intero lotto entro il quale insiste l'edificio e dovrà riportare le modifiche previste con gli stessi codici segnalati per le murature.

Nel caso in cui siano previsti mutamenti alle facciate o delle coperture occorrerà predisporre due serie dei prospetti oggetto di intervento; nella prima andrà rappresentato il rilievo della situazione esistente; nella seconda serie, posta a fianco della prima, andranno indicate le modifiche previste, distinguendo le superfici corrispondenti alle murature demolite (colore

giallo) e quelle corrispondenti alle nuove murature (colore rosso).

Modifiche limitate alle sole coperture dovranno essere sempre rappresentate comprendendo nel disegno l'intero edificio.

P.2 "Consistenza degli interventi" (scala 1:200 o 1:100). Comprende elaborati che hanno lo scopo di rappresentare la consistenza dello stato di progetto definitivo. Consiste nelle piante di ogni piano e nelle sezioni (almeno 2) dello stato di progetto previsto per l'edificio interessato dagli interventi, nel caso di opere interne, o per altro manufatto di nuova costruzione.

Nel caso di opere interne, l'elaborato è limitato al solo alloggio (o gli alloggi) oggetto di intervento. Per tutti i locali oggetto di modifiche, sulle piante vanno riportate:

-le destinazioni dei vani, le loro dimensioni, quant'altro necessario per le verifiche relative ai rapporti di aeroilluminazione dei locali;

-le verifiche relative ai locali disposte dal regolamento d'igiene.

Se le opere prevedono modifiche nelle modalità di accesso all'edificio, comportanti cambiamenti alle sistemazioni dello spazio aperto di pertinenza e a quant'altro stabilisca relazioni con lo spazio pubblico, la pianta del piano terra dovrà comprendere l'intero lotto entro il quale insiste l'edificio, fornendo informazioni su tutto quanto sia stato oggetto di modifiche nello spazio aperto: materiali impiegati; posizione e tipo degli alberi di alto fusto eventualmente da abbattere; posizione e tipo delle nuove essenze da mettere a dimora; percentuale di suolo permeabile; eventuali diverse quote altimetriche del terreno, ecc.

Le sezioni complessive dell'intervento (scala 1:200 o 1:100, comunque identica a quella utilizzata per la redazione delle piante) dovranno essere almeno due.

Se le dimensioni dei disegni lo consentono, gli elaborati della presente lettera possono essere inseriti a fianco di quelli della lettera precedente in un'unica tavola. In questo caso occorrerà riportare sul cartiglio entrambi i titoli dei gruppi di elaborati.

P.3 (Nel caso di interventi comportanti mutamenti alle facciate o alla copertura di un edificio esistente appartenente alla famiglia dei materiali urbani n. 3, oppure nel caso si tratti di edificio, appartenente ad altre famiglie di materiali urbani, ma facente parte di una cortina edilizia continua prospiciente uno spazio pubblico).

"L'immagine della trasformazione" (scala 1:200 o 1:100, comunque identica a quella utilizzata per i disegni di cui alla lettera precedente). Ha lo scopo di illustrare l'aspetto esteriore del manufatto, i criteri di composizione adottati e le modalità del suo inserimento nel contesto.

Consiste nella redazione di tutti i prospetti dell'edificio (che siano stati oggetto di intervento) nello stato di progetto previsto, fino a comprendere schematicamente il contesto finitimo, sia lungo la fronte stradale, sia all'interno delle corti. Tale elaborato può essere sostituito da un fotomontaggio.

Su tutti gli elaborati di questo gruppo andranno indicati i materiali ed i colori previsti nel progetto.

Se le dimensioni dei disegni lo consentono, gli elaborati della presente lettera possono essere inseriti a fianco di quelli delle lettere precedenti in un'unica tavola. In questo caso occorrerà riportare sul cartiglio i titoli di tutti i gruppi di elaborati.

Su tutti gli elaborati di questo gruppo andranno indicati i materiali ed i colori previsti nel progetto.

P.4 (Nel caso di interventi che abbiano per oggetto specifico anche modifiche agli spazi aperti di pertinenza).

Schema "Trattamento dello spazio aperto" (scala 1:200 o 1:100), con l'indicazione: dei mate-

riali impiegati per il trattamento di tutte le superfici libere da edifici (parcheggi, aree verdi, ecc.); della posizione e del tipo degli alberi di alto fusto eventualmente da abbattere; della posizione e del tipo delle nuove essenze da mettere a dimora; della percentuale di suolo permeabile.

L'elaborato è limitato al lotto comprendente l'edificio.

P.5 (Nel caso il progetto preveda mutamenti alla rete di distribuzione interna o nuovi allacciamenti alla rete fognaria).

Schema "Reti e allacciamenti" (scala 1:100): progetto di fognatura, vistato dall'A.M.S.P., con l'indicazione della rete interna all'area, le sue caratteristiche tecniche e dimensionali, i punti di allacciamento alla rete urbana.

4. Documentazione varia

I documenti da allegare all'istanza di autorizzazione sono quelli indicati alle lettere seguenti. Qualora gli interventi non ricadano nei casi specifici previsti alle lettere d), e), f), g), h), i), j), k), nell'istanza di autorizzazione il progettista dovrà dichiarare che i documenti ivi indicati non sono richiesti.

a) Breve e schematica relazione di progetto, comprendente:

- l'illustrazione degli interventi previsti e i criteri di progettazione utilizzati;

- l'indicazione dei materiali urbani impiegati nel progetto (di cui alla Sezione II del presente Regolamento edilizio);

- (facoltativo) le motivazioni atte a giustificare eventuali comportamenti difforni da quelli previsti dalle direttive contenute nel presente regolamento edilizio (si veda: lett. b), Art. 1, Titolo 1, Sezione III).

Nel caso in cui in precedenza sia stato presentato un pre-progetto, alla Relazione dovrà essere allegato il parere emesso della Commissione edilizia.

b) (Se l'istanza viene presentata da rappresentante) Assenso del soggetto legittimato a presentare domanda di titolo abilitativo, con firma autenticata.

c) Certificato della Camera di Commercio o dichiarazione notarile o dichiarazione sostitutiva del certificato ai sensi della L. n. 15/1968, attestante che il richiedente è il legale rappresentante della Società proprietaria/avente titolo.

d) (Nel caso di vincolo monumentale ai sensi della legge 1089, n.39) Benestare Soprintendenza.

e) (Nel caso in cui l'intervento preveda l'esecuzione di opere in conglomerato cementizio) Copia della denuncia cementi armati al Genio Civile. La consegna di tale documentazione o degli estremi della denuncia può avvenire prima dell'inizio lavori.

f) (Nel caso di opere edilizie soggette al rispetto della normativa in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, v. art. 1 L. 9 gennaio 1989 n. 13, art. 24 della L. 5 febbraio 1992 n. 104 e artt. 12 ss. della L.R 20 febbraio 1989 n. 6) Dichiarazione, a firma del professionista abilitato, di conformità degli elaborati alle disposizioni in materia e relazione tecnica descrittiva delle opere e delle soluzioni tecniche da adottare.

g) (Nei casi previsti dalla L.5/3/1990, n.46 - artt.1 e 6, 1 e 2 comma- e dal D.P.R. 6/12/1991 n. 447) Progetto redatto a norma delle suddette disposizioni per l'installazione o la trasformazione degli impianti indicati nell'art.1. Qualora, in base alla legge, gli impianti indicati nell'art.1 della L. 46/1990 siano soggetti a specifica approvazione da parte di autorità diverse, in luogo della presentazione del progetto di cui alla presente lettera, è prescritta la presenta-

zione del relativo atto di approvazione. Entro trenta giorni dalla conclusione dei lavori deve essere depositata una dichiarazione di conformità da parte dell'impresa e certificato di collaudo degli impianti realizzati.

h) (Nei casi previsti dalla legge) Documentazione di previsione d'impatto acustico (Decreto Presidente del Consiglio dei Ministri 1/3/1991, visto l'art. 2, comma 14, L.8/7/1986, n. 349 e art. 4, L. 23/12/1988, n. 833)

i) (Nel caso di demolizioni). Relazione sulle modalità tecniche di demolizione e impegnativa di cui al paragrafo 3, art. 2, Titolo 2, Sezione I del presente Regolamento edilizio.

j) (Nel caso di autorizzazione per interventi già effettuati necessari per impedire pericoli imminenti e per preservare l'incolumità delle persone). Copia della comunicazione già prodotta al momento dell'intervento, completa di documentazione fotografica e relazione, redatta da professionista abilitato, sullo stato di pericolo segnalato.

k) (Nei casi di riuso di aree precedentemente adibite a lavorazioni industriali, comportanti il semplice cambiamento della destinazione d'uso di edifici e/o spazi aperti, ovvero la demolizione con ricostruzione, ovvero la ristrutturazione degli edifici) Attestazione di avvenuta bonifica secondo le leggi vigenti.

Art.7. Denuncia di inizio attività

Qualora ci si intenda avvalere delle facoltà concesse dall'art. 4, L.R. 19/11/1999, n. 22 per tipi di intervento che, precedentemente a detta legge, erano relativi solo ad altre procedure autorizzative, gli elaborati e la documentazione da produrre saranno quelli previsti agli articoli precedenti, mentre dovrà essere prodotto il documento di cui alla lettera a) paragrafo 4 del presente Articolo. (Si veda 7 comma, lett.b, art.1, Titolo 1, Sez.III).

1. Disposizioni generali

a) La denuncia deve essere presentata in bollo utilizzando i modelli predisposti dal Servizio edilizia privata del Comune, compilati in ogni parte e sottoscritti.

b) Gli elaborati grafici dovranno essere redatti su fogli in formato U.N.I., piegati secondo le regole note. Nel cartiglio degli elaborati grafici, collocato lungo il margine inferiore a destra del foglio, dovranno comparire tutti gli elementi necessari all'identificazione del progetto e della denuncia di inizio attività; in particolare: il numero e il titolo dello specifico elaborato; la scala di rappresentazione grafica; l'orientamento del disegno nel caso di planimetrie (nel caso in cui vengano redatti più elaborati grafici con orientamento differente sulla stessa tavola tale indicazione va apposta accanto a ciascun disegno); la sigla corrispondente alla famiglia di materiali urbani impiegati, di cui al presente Regolamento edilizio (si veda Sezione II).

c) Tutti gli stralci da documenti grafici previsti al successivo paragrafo 2 vanno prodotti in copia alla scala originale. Le scale indicate per gli elaborati di progetto di cui al successivo paragrafo 3, sono da considerarsi dei consigli; se lo si ritiene opportuno, possono essere utilizzate scale di maggior dettaglio.

d) Gli elaborati dovranno essere siglati e titolati così come riportato ai paragrafi seguenti. Eventuali documenti o elaborati di altra natura che si ritenesse opportuno produrre per illustrare lo stato di fatto e il progetto seguiranno nella numerazione.

e) Se le dimensioni dei disegni lo consentono è possibile inserire all'interno della stessa tavola più elaborati di natura differente. In questo caso sul cartiglio dovranno essere riportati titoli e sigle di ciascun gruppo di elaborati grafici contenuto nella tavola.

f) Tutti gli elaborati denominati "Schemi" possono essere impaginati insieme ordinatamente nella stessa tavola (se necessario due o più). Nel cartiglio sarà sufficiente il titolo: "Schemi". All'interno verranno indicati i titoli per ciascuno schema.

g) La Denuncia e tutte le tavole dovranno essere firmate dal proprietario, dal tecnico asseverante, dall'Impresa e dal direttore lavori, qualora sia diverso dal tecnico asseverante.

h) La serie va consegnata in n. 2 copie.

2. Documentazione dello stato di fatto

D.1 Estratto dalla cartografia tecnica comunale (scala 1:2.000) relativo al settore nel quale insiste l'intervento, comprendente una zona di ampiezza pari ad almeno ml. 100 misurati ortogonalmente a ciascun confine del lotto, con l'indicazione del perimetro e dei punti di ripresa delle fotografie (si veda la lettera D.3).

D.2 Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate.

D.3 (Nel caso di interventi comportanti mutamenti ai prospetti o alla copertura di un edificio esistente). "Fotografie" a colori (minimo 4, almeno formato cm. 20 x 25) che rappresentino ogni prospetto dell'edificio oggetto dell'intervento, sia il contesto finitimo.

3. Elaborati di progetto

L'elenco degli elaborati di progetto fa riferimento prevalentemente a temi da trattare e non a tipi di rappresentazioni grafiche (piante, sezioni, prospetti, ecc.). Entro ciascun insieme tematico identificato con le sigle ai punti seguenti vengono indicati i tipi di rappresentazioni obbligatorie e principali per le evidenti esigenze di omogeneità e confrontabilità degli elaborati, il progettista è però libero di aggiungere per ogni tema le rappresentazioni che ritiene più opportune al fine di illustrare nel miglior modo il progetto.

P.1 (Nel caso di opere comportanti demolizioni e nuove costruzioni).

"Modalità di trasformazione" (scala 1:200 o 1:100). Comprende elaborati che hanno lo scopo di indicare con precisione tutte le modifiche previste che interessino costruzioni, manufatti e spazio aperto. Consiste in due serie di piante di ogni piano dell'edificio o del manufatto interessato dagli interventi e in due serie di sezioni (almeno 2).

Nella prima serie di piante e sezioni andrà rappresentato il rilievo della situazione esistente; nella seconda serie, posta a fianco della prima, andranno indicate le modifiche previste, distinguendo le murature demolite (colore giallo), le nuove murature (colore rosso), le murature inalterate (colore nero).

Nel caso di opere interne l'elaborato è limitato al solo alloggio (o gli alloggi) oggetto di intervento.

Se le opere prevedono modifiche nelle modalità di accesso all'edificio, comportanti cambiamenti alle sistemazioni dello spazio aperto di pertinenza e a quant'altro stabilisca relazioni con lo spazio pubblico, la pianta del piano terra dovrà comprendere l'intero lotto entro il quale insiste l'edificio e dovrà riportare le modifiche previste con gli stessi codici segnalati per le murature.

Nel caso in cui siano previsti mutamenti alle facciate o alle sagome delle coperture occorrerà predisporre due serie dei prospetti oggetto di intervento; nella prima andrà rappresentato il rilievo della situazione esistente; nella seconda serie, posta a fianco della prima, andranno indicate le modifiche previste, distinguendo le superfici corrispondenti alle murature demolite (colore giallo) e quelle corrispondenti alle nuove murature (colore rosso).

Anche qualora gli interventi siano limitati alle sole coperture i prospetti dovranno rappresentare l'intero edificio.

P.2 "Consistenza degli interventi" (scala 1:200 o 1:100). Comprende elaborati che hanno lo scopo di rappresentare la consistenza dello stato di progetto definitivo. Consiste nelle piante di ogni piano e nelle sezioni (almeno 2) dello stato di progetto previsto per l'edificio interessato dagli interventi, nel caso di opere interne, o per altro manufatto di nuova costruzione.

Nel caso di opere interne, l'elaborato è limitato al solo alloggio (o gli alloggi) oggetto di intervento. Per tutti i locali oggetto di modifiche, sulle piante vanno riportate:

-le destinazioni dei vani, le loro dimensioni, quant'altro necessario per le verifiche relative ai rapporti di aeroilluminazione dei locali;

-le verifiche relative ai locali disposte dal regolamento d'igiene.

Se le opere prevedono modifiche nelle modalità di accesso all'edificio, comportanti cambiamenti alle sistemazioni dello spazio aperto di pertinenza e a quant'altro stabilisca relazioni con lo spazio pubblico, la pianta del piano terra dovrà comprendere l'intero lotto entro il quale insiste l'edificio, fornendo informazioni su tutto quanto sia stato oggetto di modifiche nello spazio aperto: materiali impiegati; posizione e tipo degli alberi di alto fusto eventualmente da abbattere; posizione e tipo delle nuove essenze da mettere a dimora; percentuale di suolo permeabile; eventuali diverse quote altimetriche del terreno, ecc.

Le sezioni complessive dell'intervento (scala 1:200 o 1:100, comunque identica a quella utilizzata per la redazione delle piante) dovranno essere almeno due.

Se le dimensioni dei disegni lo consentono, gli elaborati della presente lettera possono essere inseriti a fianco di quelli della lettera precedente in un'unica tavola. In questo caso occorrerà riportare sul cartiglio entrambi i titoli dei gruppi di elaborati.

P.3 (Nel caso di interventi comportanti mutamenti alle facciate o alla copertura di un edificio esistente appartenente alla famiglia dei materiali urbani n. 3, oppure nel caso si tratti di edificio, appartenente ad altre famiglie di materiali urbani, ma facente parte di una cortina edilizia continua).

"L'immagine della trasformazione" (scala 1:200 o 1:100, comunque identica a quella utilizzata per i disegni di cui alla lettera precedente). Ha lo scopo di illustrare l'aspetto esteriore del manufatto, i criteri di composizione adottati e le modalità del suo inserimento nel contesto.

Consiste nella redazione di tutti i prospetti dell'edificio (che siano stati oggetto di intervento) nello stato di progetto previsto, fino a comprendere schematicamente il contesto finitimo, sia lungo la fronte stradale, sia all'interno delle corti. Tale elaborato può essere sostituito da un fotomontaggio.

Su tutti gli elaborati di questo gruppo andranno indicati i materiali ed i colori previsti nel progetto.

Se le dimensioni dei disegni lo consentono, gli elaborati della presente lettera possono essere inseriti a fianco di quelli delle lettere precedenti in un'unica tavola. In questo caso occorrerà riportare sul cartiglio i titoli di tutti i gruppi di elaborati.

P.4 Nel caso di realizzazione di recinzioni, alla domanda di autorizzazione dovranno essere allegati i seguenti elaborati:

-Pianta del lotto oggetto dell'intervento (almeno in scala 1:200), comprendente il contesto finitimo per almeno ml. 10, con l'indicazione della posizione dei passi carrai esistenti più prossimi, della posizione della recinzione, degli eventuali cancelli pedonali e carrai in progetto.

-Prospetti complessivi della recinzione (in scala 1:50) relativi ad ogni lato del lotto interessato

dall'intervento e comprendenti stralci delle eventuali recinzioni.

-Sezione-tipo della recinzione (scala 1:20) accompagnata da uno stralcio del prospetto e della pianta alla medesima scala. Dovrà essere rappresentata la forma corrente della recinzione, i punti in cui è interrotta da passi carrai e pedonali e la configurazione di tali passaggi.

Su tutti gli elaborati di questo gruppo andranno indicati i materiali ed i colori previsti nel progetto.

P.5 (Nel caso di interventi che abbiano per oggetto specifico anche modifiche agli spazi aperti di pertinenza).

Schema "Trattamento dello spazio aperto" (scala 1:200 o 1:100), con l'indicazione: dei materiali impiegati per il trattamento di tutte le superfici libere da edifici (parcheggi, aree verdi, ecc.); della posizione e del tipo degli alberi di alto fusto eventualmente da abbattere; della posizione e del tipo delle nuove essenze da mettere a dimora; della percentuale di suolo permeabile.

L'elaborato è limitato al lotto comprendente l'edificio.

P.6 (Nel caso di nuova costruzione o mutamenti alla rete di distribuzione interna o nuovi allacciamenti alla rete fognaria).

Schema "Reti e allacciamenti" (scala 1:100): progetto di fognatura, vistato dall'A.M.S.P., con l'indicazione della rete interna all'area, le sue caratteristiche tecniche e dimensionali, i punti di allacciamento alla rete urbana.

4. Documentazione varia

I documenti da allegare alla denuncia di inizio attività sono indicati alle lettere seguenti. Qualora gli interventi non ricadano nei casi specifici previsti alle lettere d), e), f), nella denuncia di inizio attività il progettista dovrà dichiarare che i documenti ivi indicati non sono richiesti.

a) Relazione contenente gli argomenti a giustificazione di quei comportamenti progettuali eventualmente difformi da quelli indicati nelle direttive del Regolamento edilizio (si veda: lett. b), Art. 1, Titolo 1, Sezione III).

b) (Se la denuncia viene presentata da rappresentante) Assenso del soggetto legittimato a presentare domanda di titolo abilitativo, con firma autenticata.

c) Certificato della Camera di Commercio o dichiarazione notarile o dichiarazione sostitutiva del certificato ai sensi della L. n. 15/1968, attestante che il richiedente è il legale rappresentante della Società proprietaria/ avente titolo.

d) (Nel caso di opere edilizie soggette al rispetto della normativa in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, v. art. 1 L. 9 gennaio 1989 n. 13, art. 24 della L. 5 febbraio 1992 n. 104 e art. 12 ss. della L.R. 20 febbraio 1989 n. 6). Dichiarazione, a firma del professionista abilitato, di conformità degli elaborati alle disposizioni in materia e relazione tecnica descrittiva delle opere e delle soluzioni tecniche da adottare.

e) (Nel caso di autorizzazione per interventi già effettuati necessari per impedire pericoli imminenti e per preservare l'incolumità delle persone) Copia della comunicazione già prodotta al momento dell'intervento, completa di documentazione fotografica e relazione, redatta da professionista abilitato, sullo stato di pericolo segnalato.

f) (Nel caso di realizzazione di box ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/1942) Atto di vincolo di pertinenzialità redatto nella forma di atto pubblico.

Art. 8. Opere interne alle costruzioni di cui all'art. 26, L. 28/2/1985, n. 4**1. Disposizioni generali**

a) La relazione asseverata deve essere presentata in bollo utilizzando i modelli predisposti dal Servizio edilizia privata del Comune, compilati in ogni parte e sottoscritti.

b) Gli elaborati grafici dovranno essere redatti su fogli in formato U.N.I., piegati secondo le regole note. Nel cartiglio degli elaborati grafici, collocato lungo il margine inferiore a sinistra del foglio, dovranno comparire tutti gli elementi necessari all'identificazione del progetto; in particolare: il numero e il titolo dello specifico elaborato; la scala di rappresentazione grafica; l'orientamento del disegno nel caso di planimetrie (nel caso in cui vengano redatti più elaborati grafici con orientamento differente sulla stessa tavola tale indicazione va apposta accanto a ciascun disegno); la sigla corrispondente alla famiglia di materiali urbani oggetto dell'intervento, di cui al presente Regolamento edilizio (si veda Sezione II).

c) Tutti gli stralci da documenti grafici previsti al successivo paragrafo 2 vanno prodotti in copia alla scala originale. Le scale indicate per gli elaborati di progetto di cui al successivo paragrafo 3, sono da considerarsi dei consigli; se lo si ritiene opportuno, possono essere utilizzate scale di maggior dettaglio.

d) Gli elaborati dovranno essere siglati e titolati così come riportato ai paragrafi seguenti. Eventuali documenti o elaborati di altra natura che si ritenesse opportuno produrre per illustrare lo stato di fatto e il progetto seguiranno nella numerazione.

e) Se le dimensioni dei disegni lo consentono è possibile inserire all'interno della stessa tavola più elaborati di natura differente. In questo caso sul cartiglio dovranno essere riportati titoli e sigle di ciascun gruppo di elaborati grafici contenuto nella tavola.

f) Tutte le tavole dovranno essere firmate dal proprietario, dal tecnico asseverante, dall'Impresa e dal direttore lavori, qualora sia diverso dal tecnico asseverante.

g) La serie va consegnata in n. 2 copie.

2. Documentazione dello stato di fatto

D.1 Estratto dalla cartografia tecnica comunale (scala 1:2.000) relativo al settore nel quale insiste l'intervento, comprendente una zona di ampiezza pari ad almeno ml. 100 misurati ortogonalmente a ciascun confine del lotto.

D.2 Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate.

3. Elaborati di progetto

L'elenco degli elaborati di progetto fa riferimento prevalentemente a temi da trattare e non a tipi di rappresentazioni grafiche (piante, sezioni, prospetti, ecc.). Entro ciascun insieme tematico identificato con le sigle ai punti seguenti vengono indicati i tipi di rappresentazioni obbligatorie e principali per le evidenti esigenze di omogeneità e confrontabilità degli elaborati, il progettista è però libero di aggiungere per ogni tema le rappresentazioni che ritiene più opportune al fine di illustrare nel miglior modo il progetto.

P.1 "Modalità di trasformazione" (scala 1:200 o 1:100). Comprende elaborati che hanno lo scopo di indicare con precisione tutte le modifiche previste. Consiste in due serie di piante di ogni piano dell'edificio interessato dagli interventi e in due serie di sezioni (almeno 2).

Nella prima serie di piante e sezioni andrà rappresentato il rilievo della situazione esistente; nella seconda serie, posta a fianco della prima, andranno indicate le modifiche previste, distin-

guendo le murature demolite (colore giallo), le nuove murature (colore rosso), le murature inalterate (colore nero).

L'elaborato è limitato al solo alloggio (o gli alloggi) oggetto di intervento.

P.2 "Consistenza degli interventi" (scala 1:200 o 1:100). Comprende elaborati che hanno lo scopo di rappresentare la consistenza dello stato di progetto definitivo. Consiste nelle piante di ogni piano e nelle sezioni (almeno 2) dello stato di progetto previsto.

L'elaborato è limitato al solo alloggio (o gli alloggi) oggetto di intervento. Per tutti i locali oggetto di modifiche, sulle piante vanno riportate:

- le destinazioni di tutti i vani dell'alloggio, le loro dimensioni, quant'altro necessario per le verifiche relative ai rapporti di aeroinquinazione dei locali;

- le verifiche relative ai locali disposte dal regolamento d'igiene.

Le sezioni complessive dell'intervento (scala 1:200 o 1:100, comunque identica a quella utilizzata per la redazione delle piante) dovranno essere almeno due.

Se le dimensioni dei disegni lo consentono, gli elaborati della presente lettera possono essere inseriti a fianco di quelli della lettera precedente in un'unica tavola. In questo caso occorrerà riportare sul cartiglio entrambi i titoli dei gruppi di elaborati.

4. Documentazione varia

I documenti da allegare sono indicati alle lettere seguenti. Qualora gli interventi non ricadano nei casi specifici previsti alla lettera d) il progettista dovrà dichiarare che i documenti ivi indicati non sono richiesti.

a) Relazione contenente gli argomenti a giustificazione di quei comportamenti progettuali eventualmente difformi da quelli indicati nelle direttive del Regolamento edilizio (si veda: lett. b), Art. 1, Titolo 1, Sezione III).

b) (Se la pratica viene presentata da rappresentante) Assenso del soggetto legittimato a presentare domanda di titolo abilitativo, con firma autenticata.

c) Certificato della Camera di Commercio o dichiarazione notarile o dichiarazione sostitutiva del certificato ai sensi della L. n. 15/1968, attestante che il richiedente è il legale rappresentante della Società proprietaria/ avente titolo.

d) (Nel caso di opere edilizie soggette al rispetto della normativa in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, v. art. 1 L. 9 gennaio 1989 n. 13, art. 24 della L. 5 febbraio 1992 n. 104 e artt. 12 ss. della L.R 20 febbraio 1989 n. 6) Dichiarazione, a firma del professionista abilitato, di conformità degli elaborati alle disposizioni in materia e relazione tecnica descrittiva delle opere e delle soluzioni tecniche da adottare.

Titolo 5: Esecuzione degli interventi**Art.1. Concessione del suolo pubblico****1. Concessione a tempo determinato per la realizzazione di interventi**

- a)** Il titolare della concessione edilizia ha diritto ad ottenere dalla Amministrazione Comunale, mediante apposita concessione di bene demaniale o patrimoniale, la disponibilità del suolo pubblico, necessario per effettuare l'intervento.
- b)** Al fine del rilascio della concessione del suolo pubblico e della fissazione dei relativi termini e modalità dovrà essere arrecato il minor sacrificio possibile all'interesse pubblico e al suo godimento.
- c)** L'interessato ha la facoltà di chiedere la concessione del suolo pubblico, necessario per effettuare l'intervento, contestualmente all'istanza di concessione edilizia; in tal caso il rilascio della concessione edilizia comporterà concessione del suolo pubblico e le prescrizioni annesse al provvedimento dovranno precisare i termini e le modalità di cui alla lettera precedente.
- d)** Le dimensioni del suolo pubblico e il tempo previsto per la sua occupazione dovranno essere strettamente funzionali all'intervento da eseguire.
- e)** L'Amministrazione comunale si riserva la possibilità di negare temporalmente l'autorizzazione per motivi eccezionali, ad esempio in relazione a specifiche e contingenti esigenze: di decoro urbano, della sicurezza dei cittadini e per necessità connesse all'eventuale e indifferibile realizzazione di opere pubbliche.

2. Concessione a tempo indeterminato

L'Amministrazione Comunale può consentire la costruzione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale; può altresì consentire l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale con canalizzazioni elettriche, idriche e simili.

3. Situazioni di pericolo per la sicurezza dei cittadini

- a)** Nel caso in cui, a causa di rovina, crolli o altre circostanze, si verificano situazioni di pericolo per la pubblica incolumità e per la sicurezza dei cittadini, il Sindaco, nell'esercizio delle potestà di cui all'art. 38 della L. 142/90, potrà concedere la disponibilità di suolo o di altri beni pubblici, per il tempo strettamente necessario a ripristinare condizioni di sicurezza.
- b)** Nel caso in cui le condizioni di sicurezza non siano state ripristinate nei tempi previsti, il Sindaco potrà disporre la demolizione del bene.

4. Doveri del concessionario di suolo pubblico

- a)** Colui che abbia ottenuto la disponibilità di suolo pubblico, in base al precedente paragrafo, oltre all'assolvimento degli obblighi fiscali ed al pagamento dell'eventuale corrispettivo dovuto, dovrà assicurare, al termine della concessione il ripristino della situazione preesistente, a propria cura e spese.
- b)** Nel caso di cui al precedente paragrafo 2 durante la concessione dovranno essere osservate tutte le cautele necessarie affinché il suolo pubblico non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo reso difficile e pericoloso il pubblico transito.

5. Recinzioni provvisorie a seguito di occupazione del suolo pubblico

Il suolo pubblico in concessione per la realizzazione di interventi dovrà essere recintato

secondo le modalità indicate all'articolo "Strutture provvisorie e recinzioni del cantiere". Il titolare di tale concessione dovrà rimuovere ponteggi, barriere e recinzioni sul suolo pubblico entro 30 giorni dalla conclusione degli interventi.

Art.2. Tracciamento

- 1.** Gli scavi relativi alla realizzazione di nuove costruzioni non possono avere inizio se il concessionario non ha preventivamente segnalato al suolo mediante appositi picchetti la posizione degli edifici e i perimetri dello spazio pubblico in tutti i casi i cui esso sia previsto dal provvedimento.
- 2.** La rispondenza di tale tracciamento al progetto concesso e la sua coerenza con i punti fissi a suo tempo stabiliti viene verificata dal Servizio Urbanistica, alla presenza del richiedente o di un suo incaricato, del direttore e dell'assuntore dei lavori che è tenuto altresì a fornire il personale e i mezzi necessari. Delle suddette operazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare firmato dalle parti intervenute. Una copia di detto verbale deve essere conservata in cantiere.

Art.3. Comunicazione di inizio lavori

- 1.** I lavori si dicono iniziati quando in cantiere sono presenti i materiali e gli attrezzi necessari e si è avviata la concreta realizzazione del progetto secondo una ragionevole sequenza di operazioni.
- Le sole opere di scavo e di preparazione del cantiere non vengono considerate utili ai fini dell'effettivo inizio dei lavori.
- 2.** L'inizio dei lavori dovrà essere effettuato entro un anno dalla data di conseguimento della autorizzazione-concessione e dovrà esserne data comunicazione all'Amministrazione. Decorso tale termine il provvedimento si intende decaduto.
- 3.** Nella comunicazione, da effettuarsi su apposito modello predisposto dal Servizio edilizia privata del Comune, il titolare della concessione dovrà elencare:
- a)** il numero della concessione/autorizzazione edilizia;
- b)** il numero della pratica edilizia;
- c)** la data di inizio dei lavori;
- d)** nominativo ed indirizzo dell'impresa esecutrice dei lavori;
- e)** nominativo ed indirizzo della direzione lavori;
- 4.** Alla comunicazione di inizio lavori devono essere allegati, se non presentati prima del rilascio della concessione edilizia, i seguenti documenti:
- a)** copia della denuncia al Genio Civile, se l'intervento prevede l'esecuzione di opere in conglomerato cementizio; qualora la consegna di tale documentazione o degli estremi della denuncia non sia avvenuta all'atto della presentazione della domanda di concessione;
- b)** documentazione inerente all'isolamento termico e agli impianti relativi e dichiarazione, sottoscritta dal progettista, che attesti la corrispondenza del progetto alle prescrizioni della L. 10/1991 e successivo regolamento di attuazione;
- c)** dichiarazione del direttore lavori circa la conformità dei servizi igienici del cantiere alle norme igienico-sanitarie vigenti (si veda il successivo sulla Disciplina del cantiere) .

Art.4. Disciplina del cantiere

- 1.** La concessione edilizia e gli elaborati grafici ad essa relativi devono essere conservati sul

luogo di esecuzione degli interventi fino a quando la costruzione non sia stata dichiarata abitabile e esibiti a richiesta degli incaricati della vigilanza.

2. Sul luogo di esecuzione degli interventi concessionati deve essere esposta, in vista dello spazio pubblico, una tabella (dimensioni pari a ml. 0,75 x 1,00) sulla quale devono essere riportati:

- il numero della pratica edilizia;
- il numero della concessione/autorizzazione edilizia e la data di rilascio;
- il nome e cognome del titolare della concessione/autorizzazione;
- la denominazione, l'indirizzo e il recapito telefonico dell'impresa assuntrice dei lavori;
- il nome e cognome e titolo professionale del progettista, del direttore dei lavori e del calcolatore delle opere in cemento armato;
- il nome e cognome del responsabile del cantiere.

3. Durante l'esecuzione degli interventi, l'assuntore dei lavori deve essere presente in cantiere o essere rappresentato dal responsabile di cantiere.

4. Il cantiere a lunga permanenza e le costruzioni provvisorie che al suo interno eventualmente dovessero essere allestite devono essere dotati di servizi in un numero analogo a quelli prescritti dalle leggi vigenti per gli edifici industriali. I servizi igienici provvisori dovranno essere dichiarati conformi alle norme igienico-sanitarie dal direttore dei lavori, congiuntamente alla comunicazione di inizio lavori.

5. Durante l'esecuzione degli interventi si dovrà aver cura di ridurre con opportuni provvedimenti gli effetti dell'inquinamento ambientale indotto (polveri, rumore, ecc.).

6. I materiali provenienti da eventuali demolizioni, i materiali di risulta e i rifiuti di ogni genere provenienti dai lavori svolti nel cantiere, dovranno essere trasportati alle pubbliche discariche secondo le procedure prescritte dalle leggi vigenti.

In particolare, nelle opere di demolizione dovranno essere privilegiate le procedure che consentono la separazione dei materiali in funzione del loro riciclaggio.

Art.5. Strutture provvisorie e recinzioni del cantiere

1. Tutte le strutture provvisorie del cantiere, vale a dire tutti quei manufatti utili allo svolgimento degli interventi previsti, (impalcature, parapetti, ponteggi, rampe, recinzioni, ecc.) dovranno:

- avere requisiti di stabilità e resistenza;
- essere dotate delle protezioni necessarie a garantire l'incolumità di persone e cose;
- essere conformi a tutte le prescrizioni vigenti in materia di prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- essere realizzate in modo da evitare cadute accidentali di materiali di qualsiasi genere sul suolo pubblico.

2. Le strutture provvisorie dovranno essere realizzate a regola d'arte, con materiali adatti, ben proporzionate e idonee allo scopo. La loro realizzazione dovrà assicurare particolari condizioni di resistenza e stabilità in relazione all'azione del vento. Inoltre dovranno essere oggetto di adeguata manutenzione in modo da conservarle in efficienza per tutta la durata dei lavori.

3. Prima di dare inizio all'esecuzione delle opere, il concessionario deve recingere l'area di cantiere, previa denuncia all'Amministrazione comunale.

Le recinzioni dell'area di cantiere dovranno essere realizzate con modalità tali da non recare potenziale pregiudizio a terzi: avranno aspetto decoroso e non saranno trasparenti; la loro

altezza minima sarà pari a ml. 2,50; le porte dovranno aprirsi verso l'interno, dovranno essere munite di serrature e catenacci che dovranno essere chiusi quando i lavori non sono in corso.

Gli angoli delle recinzioni prospicienti sullo spazio pubblico o aperti al pubblico, dovranno essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e munite di segnale illuminato a luce rossa che dovrà rimanere accesa dal tramonto al levar del sole.

Nel caso di interventi nel centro storico, le recinzioni di cantiere poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico dovranno essere realizzate con pareti continue, ad esempio costituite da tavole di legno accostate e debitamente assicurate fra loro o da moduli in materiale metallico o plastico, ecc.

Art.6. Vigilanza e controllo dell'esecuzione dei lavori

1. Durante l'esecuzione dei lavori, in qualsiasi momento e senza preavviso, il Settore Gestione del territorio del Comune può effettuare sopralluoghi al fine di accertare la rispondenza degli interventi al progetto oggetto di provvedimento abilitativo e di controllare la loro corretta esecuzione.

2. Le operazioni necessarie al rilievo dei dati verranno effettuate alla presenza del titolare del provvedimento abilitativo o di un suo incaricato, del direttore e dell'assuntore dei lavori che è tenuto altresì a fornire il personale e i mezzi necessari. Delle suddette operazioni si redige apposito verbale.

Art.7. Interruzione dei lavori

1. Qualora il titolare del provvedimento abilitativo intenda interrompere i lavori dovrà darne tempestiva comunicazione all'Amministrazione.

2. Alla interruzione dei lavori deve seguire la immediata realizzazione di tutte le opere necessarie a salvaguardare la sicurezza, l'igiene e il decoro pubblico. In particolare dovrà essere assicurata l'inaccessibilità al cantiere da parte di persone non autorizzate.

3. In caso di inadempienza, il Sindaco può emettere una ingiunzione affinché vengano presi i provvedimenti opportuni da parte del titolare del provvedimento abilitativo e ha facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

Art.8. Proroga del termine di ultimazione dei lavori

1. La richiesta di proroga del provvedimento abilitativo deve essere presentata almeno 60 giorni prima del termine previsto, mediante la compilazione del modello "A" predisposto dal Servizio edilizia privata del Comune.

2. La proroga potrà essere concessa una sola volta e avrà una durata massima di 18 mesi.

3. Al modello "A" devono essere allegati:

- a)** relazione tecnica sugli interventi eseguiti e sulle motivazioni della richiesta;
- b)** documentazione fotografica dello stato di avanzamento degli interventi (almeno 4 fotografie a colori, formato minimo cm. 9x12);
- c)** documentazione necessaria attestante le motivazioni della richiesta.

Art.9. Ultimazione dei lavori

Il titolare della concessione dovrà comunicare la data di ultimazione dei lavori, entro 30

giorni dalla loro conclusione e comunque entro i termini di efficacia della concessione originariamente fissati, ovvero conseguenti a proroga concessa dall'Amministrazione.

Art.10. Interventi non ultimati

1. Le opere oggetto di provvedimento abilitativo dovranno essere realizzate integralmente.
2. L'obbligo di realizzazione integrale riguarda sia le opere previste relative a tutti i tipi di costruzioni e manufatti in genere, sia quelle relative allo spazio aperto di pertinenza.
3. In caso di interventi non ultimati entro la scadenza prevista, i lavori si intendono interrotti.
4. In attesa di un eventuale nuovo provvedimento abilitativo sono validi i paragrafi 2 e 3, art. 7 del presente Titolo.

Art.11. Autorizzazione all'abitabilità o agibilità dell'immobile

1. Documenti da allegare alla domanda

La domanda per il rilascio della autorizzazione all'abitabilità o agibilità dell'immobile (art. 220 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265; D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425) deve essere inoltrata mediante la compilazione del modello "D" predisposto dal Servizio edilizia privata del Comune e accompagnata dai seguenti documenti:

- a) certificato di ultimazione dei lavori (modello C1, predisposto dal Servizio edilizia privata del Comune);
- b) fotocopia delle ricevute attestanti l'avvenuto pagamento del contributo di concessione;
- c) certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio armato e delle strutture metalliche con visto attestante il deposito presso gli uffici del Genio Civile (L. 1086/1971) o dichiarazione del direttore dei lavori attestante che l'opera non è soggetta a tale adempimento;
- d) dichiarazione di conformità degli impianti ex L.46/1990, come da fac-simile in D.M. 20.2.1992;
- e) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto (art. 52 L. 47/1985), comprendente planimetrie N.C.E.U. ed inserimento in mappa;
- f) dichiarazione congiunta sulle caratteristiche di isolamento termico (art. 29 e 34, terzo comma L. 10/1991; D.P.R. 412/1993 e D.M. 13.12.1993);
- g) dichiarazione ai sensi dell'art. 4 D.P.R. 425/1994 a firma del direttore dei lavori, attestante la conformità dei lavori rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- h) certificato di regolare esecuzione a firma dell'impresa costruttrice, del direttore dei lavori e del titolare della concessione;
- i) autorizzazione emessa dall'A.M.S.P. allo scarico in fognatura comunale;
- j) certificato di collaudo (D.P.R. 12 gennaio 1998 n. 37) o attestazione di avvenuto deposito della relativa richiesta al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco con allegato, in quest'ultimo caso, il certificato rilasciato dal professionista, unito alla documentazione depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- k) dichiarazione redatta da tecnico abilitato, attestante che le opere sono state realizzate nel rispetto nella normativa in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche;
- l) eventuale atto pubblico riguardante la cessione delle aree destinate a sede stradale e l'asservimento delle aree destinate a parcheggio;
- m) eventuali nulla osta rilasciati da enti vari.

2. Abitabilità o agibilità parziale

È ammesso il rilascio di autorizzazione all'abitabilità o agibilità parziale dell'immobile (D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425, art. 4).

I locali per i quali si richiede l'autorizzazione per l'abitabilità o agibilità parziale dovranno essere in possesso di tutte le caratteristiche tecnologiche, impiantistiche e di salubrità richieste normalmente per l'abitabilità complessiva dell'edificio, di cui al paragrafo precedente.

Le relazioni dei locali da assoggettare ad abitabilità con quelli del resto dell'edificio, devono essere tali per cui sia assicurata l'incolumità delle persone che vi permangono e circolano; tale condizione di sicurezza deve essere estesa agli eventuali spazi aperti di pertinenza (o loro porzioni) che siano direttamente collegati con i locali per i quali si richiede l'abitabilità o agibilità parziale.

I locali per i quali si richiede l'autorizzazione dovranno essere funzionalmente indipendenti da quelli rimanenti e logicamente riconoscibili fra le parti costitutive dell'edificio previste dal progetto (ad esempio: un piano, un alloggio, un locale con accesso diretto dall'esterno, ecc.). In particolare:

- l'accesso ai locali dovrà avvenire evitando il passaggio delle persone attraverso parti dell'edificio che non siano oggetto dell'autorizzazione;
 - nel caso in cui l'accesso ai locali per i quali si richiede l'autorizzazione debba avvenire attraverso spazi di distribuzione di qualunque tipo (un vano scala e/o un ascensore e/o un atrio, ecc.), questi ultimi dovranno essere oggetto nella loro interezza dell'autorizzazione di cui al presente paragrafo;
 - le parti incomplete dell'edificio e dello spazio aperto di pertinenza, estranee alla domanda di autorizzazione parziale all'abitabilità, dovranno essere separate dalle altre mediante opere fisse, anche se provvisorie, per tutta la durata successiva del cantiere; tali opere, oltre ad impedire il passaggio tra le parti soggette ad autorizzazione parziale e le altre, dovranno costituire anche una efficace barriera contro le polveri e la dispersione termica.
- Alla domanda di autorizzazione all'abitabilità o agibilità parziale dell'immobile dovranno essere allegati:

- a) i documenti di cui alle lettere a), c), d), e), f), g), h), i), j), m), del paragrafo 1 del presente articolo, relativamente alla parte di intervento terminato;
- b) i documenti di cui alle lettere b) ed l) del paragrafo 1 del presente articolo, relativamente all'intero intervento concessionato;
- c) una copia degli elaborati grafici del progetto concessionato nei quali siano evidenziate in colore e con precisione: le parti dell'edificio per le quali si richiede l'abitabilità parziale; le parti dell'eventuale spazio aperto di pertinenza coinvolto; le opere previste al fine di separare i locali per i quali si richiede l'autorizzazione da quelli non ancora completati; i materiali di costruzione impiegati a tal fine.



SEZIONE II

FAMIGLIE DEI MATERIALI URBANI

Definizione generale

Nella famiglia di materiali urbani 1 si riconoscono le seguenti caratteristiche insediative principali:

- lotto recintato contenente un edificio principale e spesso alcune costruzioni di pertinenza;
- edificazione limitata in altezza (uno o due piani fuori terra, raramente tre piani);
- edificio principale in posizione isolata all'interno del lotto e, in larga parte dei casi, realizzato in posizione arretrata dai confini;
- generalmente l'alloggio coincide con l'edificio; rari i casi in cui una costruzione ospita più alloggi, anche a seguito di frazionamenti di edifici, originariamente unifamiliari, in due unità abitative;
- a ciascun alloggio corrisponde uno spazio aperto di pertinenza privato che, nella maggior parte dei casi, possiede caratteri esclusivamente domestici;
- quando gli edifici ospitano più alloggi, lo spazio aperto è suddiviso con ulteriori recinti ed è possibile la presenza di uno spazio aperto condominiale;
- generalmente a ciascun alloggio corrisponde almeno una autorimessa o comunque un posto macchina all'interno del lotto;
- nella prevalenza dei casi ciascun alloggio possiede uno specifico accesso (carrabile e pedonale) direttamente dallo spazio pubblico;
- la destinazione d'uso è prevalentemente residenziale, talvolta con presenze commerciali o produttive, a volte ospitate in edifici appositi nello stesso lotto.

A Seregno i materiali urbani appartenenti alla Famiglia 1 costituiscono porzioni di tessuti regolari, formati dalla ripetizione di edifici di dimensioni contenute a S. Carlo, S. Giuseppe, S. Salvatore, Orcelletto e Consonno, ma, perlopiù, si trovano immersi in situazioni dove sono presenti contemporaneamente materiali di famiglie diverse.

1. Casa a San Giuseppe.
- 2-4. Case all'Orcelletto.
5. Casa a San Giuseppe.
6. Casa all'Orcelletto.



1



2



3



4



5



6

Lotto di ridotta superficie (in genere inferiore o uguale a 400 mq) occupato da un edificio residenziale di dimensioni molto piccole e forme elementari, in genere con un solo piano fuori terra.

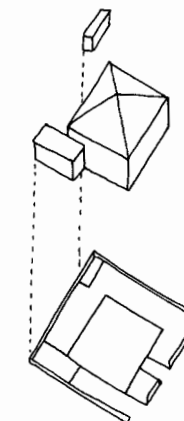
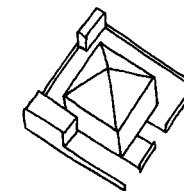
La densità fondiaria è molto elevata; spesso non sono neppure rispettati i distacchi minimi di legge dalla strada e dagli edifici simili nei lotti adiacenti.

Le dimensioni ridotte del lotto rendono problematico l'utilizzo a giardino dello spazio aperto. Spesso sono presenti addizioni o costruzioni di pertinenza che lo frammentano, ma non sempre è presente l'autorimessa.

A volte nello spazio aperto vengono ricavati piccoli ambiti destinati ad orto.

A Seregno alcune piccole aree sono caratterizzate dalla concentrazione di questo materiale urbano (Orcelletto, S.Salvatore) che però è presente soprattutto puntualmente, all'interno di settori urbani costituiti prevalentemente da altri materiali di questa e altre famiglie. Attualmente la casa minima su lotto minimo è generalmente presente nelle zone B5, B7, BV1 di Piano Regolatore.

Interventi che hanno per oggetto questi materiali sono proponibili nelle zone B5, B7, BV1.



1. Case a San Giuseppe.
2. Case all'Orcelletto.
3. Casa a San Giuseppe.
4. Casa al Fuin.



1



2



3



4

Lotto di piccole o medie dimensioni (da 400 a 600 mq. circa) occupato da un edificio residenziale a uno o due piani fuori terra, con autonomo accesso allo spazio pubblico, in genere anche carrabile. L'edificio contiene solitamente un unico alloggio.

In genere è presente un interrato o un seminterrato che ospita l'autorimessa; allo stesso livello possono essere presenti anche altri spazi di servizio (lavanderia, "tavernetta", laboratorio per gli hobby, ecc.).

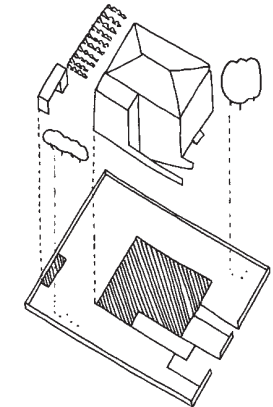
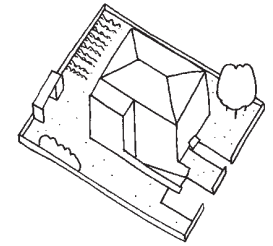
Il lotto è trattato a giardino, talvolta a orto.

In alcuni casi è previsto uno spazio di sosta per l'automobile in superficie all'interno del lotto.

A Seregno costituisce un materiale urbano molto diffuso che a volte compone tessuti regolari e sempre compare in quelli misti in cui sono presenti altri materiali urbani.

Attualmente la villetta su lotto di piccole o medie dimensioni è presente nelle zone B1, B2, B5, B7 di Piano Regolatore.

Interventi che hanno per oggetto questi materiali sono proponibili nelle zone B2, B5, B7, C.



1. Case a San Giuseppe.
2. Case in zona Cimitero.
- 3,4. Case a San Giuseppe.



1



2

3



4

Lotto di medie o grandi dimensioni (superiori a 600 mq.) occupato da un edificio residenziale a uno o due piani fuori terra e con autonomo accesso carrabile e pedonale allo spazio pubblico.

La densità fondiaria è generalmente molto bassa.

Nella prevalenza dei casi, l'edificio contiene un solo alloggio molto spazioso organizzato su più livelli, è volumetricamente articolato ed è spesso dotato di logge, portici, terrazzi, ecc.).

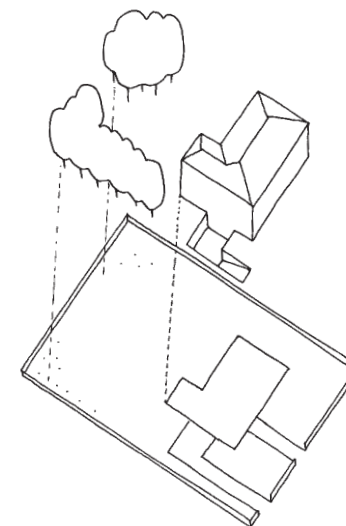
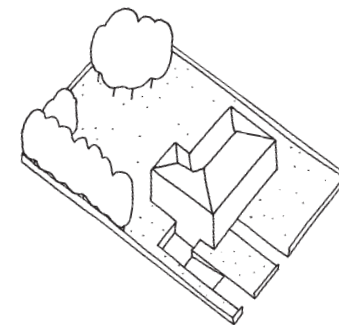
Al piano interrato o al seminterrato è collocata una autorimessa per una o più automobili e spazi di servizio e di svago (lavanderia, "tavernetta", ecc.).

Il lotto è trattato a giardino e, in genere, l'orto non è presente. È quasi sempre presente invece un'area pavimentata che viene utilizzata come parcheggio di superficie.

A Seregno sono rare le aree caratterizzate dalla concentrazione di questi materiali urbani (ad esempio a S. Giuseppe); più frequente è invece l'inserimento puntuale di uno o più lotti di queste dimensioni entro tessuti costituiti da altri materiali di questa stessa famiglia o di altre (ad esempio nel centro storico).

Attualmente la villa su lotto di medie o grandi dimensioni è presente nelle zone A, B2, B5, B7, BV1 di Piano Regolatore.

Interventi che hanno per oggetto questi materiali sono proponibili nelle zone B2, B5, B7, BV1, C.



1,2. Case plurifamiliari all'Orcelletto.



1



2

Lotto di medie dimensioni (minimo 7-800 mq. circa) occupato da un edificio residenziale a due piani fuori terra ospitante prevalentemente due alloggi.

L'edificio è costituito dall'accostamento di alloggi, disposti su due livelli, costruiti in aderenza, con pianta generalmente simmetrica e prevalentemente con accessi indipendenti.

Il piano interrato o seminterrato contiene le autorimesse, in genere serviti da due rampe separate. In alcune soluzioni i garage sono al piano terra affiancati.

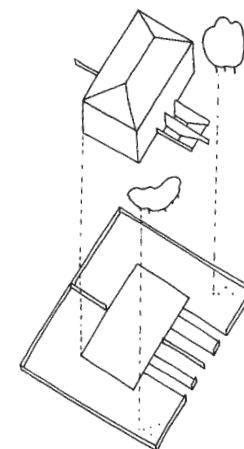
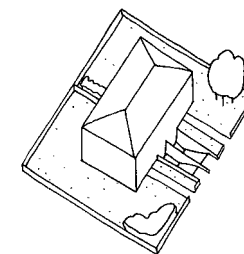
A volte la necessità di ridurre l'introspezione tra i due alloggi comporta uno sfalsamento dei volumi.

Il lotto è trattato a giardino; più raramente è presente l'orto.

È un materiale urbano che a Seregno non è molto frequente, se non in alcuni interventi realizzati in questi ultimi anni.

Attualmente la villetta plurifamiliare a due piani su lotto di piccole o medie dimensioni è presente nelle zone B5, B7 di Piano Regolatore.

Interventi che hanno per oggetto questi materiali sono proponibili nelle zone B5, B7, C.



- 1,2. Case a schiera a S. Salvatore
3. Case a schiera Comparto "M".
4. Case a schiera Fuin.
5. Case a schiera Ceredo.



Lotto occupato da un edificio residenziale a due piani fuori terra, costituito dall'accostamento di più alloggi disposti in continuità tra loro o sfalsati. Ciascun alloggio, disposto su due livelli, ha accesso pedonale e carrabile indipendente.

Al piano interrato o a quello seminterrato stanno le autorimesse servite da rampe indipendenti per ciascun alloggio, oppure, più raramente, da una rampa unica che conduce ad un garage comune. Lo spazio aperto è suddiviso in modo da far corrispondere a ciascun alloggio un piccolo giardino domestico.

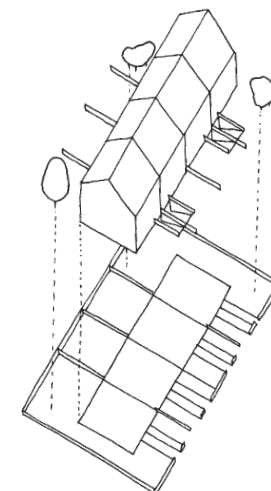
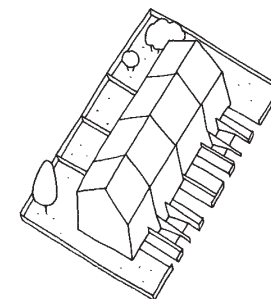
Spesso la ridotta dimensione della casa e del lotto attribuito a ciascun alloggio riduce la presenza di spazi e di costruzioni di pertinenza.

Il lotto è trattato a giardino; più raramente è presente l'orto.

A Seregno i casi presenti sono pochi, abbastanza recenti e tra loro disomogenei per la dimensione dei lotti e per il rapporto tra l'edificazione e lo spazio aperto privato (ad esempio nel comparto "M" e a San Rocco).

Attualmente la casa a schiera è presente nelle zone B5, B6 di Piano Regolatore.

Interventi che hanno per oggetto questi materiali sono proponibili nelle zone B5, B6, C.



1. Aggregazioni di schiere al Ceredo.
2. Aggregazioni di schiere al Ceredo.
3. Aggregazioni di schiere al Ceredo.
4. Aggregazioni di schiere al Ceredo.



Si tratta di un materiale urbano complesso, costituito dalla ripetizione di case a schiera con le medesime caratteristiche architettoniche e stilistiche comprese all'interno di un unico recinto.

La differenza più rilevante rispetto ai materiali analoghi F1e sta nella presenza di spazi aperti di tipo condominiale, sistemati a verde o a parcheggio e a volte nella presenza di una rete di percorsi pedonali e carrabili che da un unico accesso comune su strada raggiunge gli alloggi.

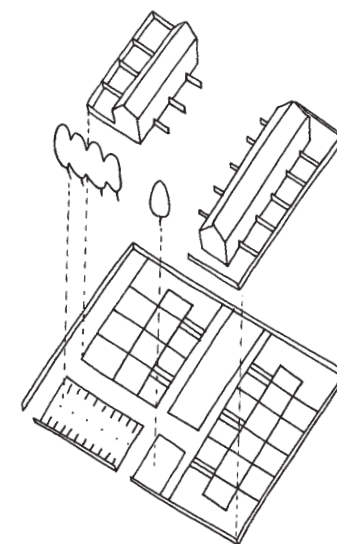
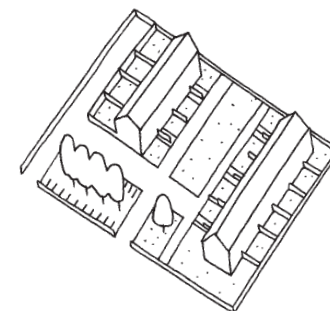
Può essere presente un parcheggio interrato comune in luogo dei box singoli per ogni alloggio.

Le modalità di aggregazione degli edifici all'interno del recinto che li racchiude possono essere tra le più diverse, dipendendo dalla estensione del lotto, dalla sua forma, dall'orientamento, ecc.

A Seregno si trovano pochi casi di realizzazione abbastanza recenti (S. Carlo, Ceredo).

Attualmente le aggregazioni di schiere sono presenti nelle zone B5, B7 di Piano Regolatore.

Interventi che hanno per oggetto questi materiali sono proponibili nelle zone B5, B7, C.



1. Casa negozio a Santa Valeria.
2. Casa negozio in zona Cimitero.
3. Casa negozio a San Carlo.
4. Casa negozio a San Giuseppe.
5. Casa negozio a San Salvatore.



1



2



3



4



5

Lotto di dimensioni molto variabili occupato da un edificio con destinazione d'uso mista, residenziale e commerciale, in genere a due piani fuori terra. L'alloggio è posto al livello superiore mentre il piano terra è occupato totalmente o prevalentemente dall'esercizio commerciale. Sono presenti anche casi in cui l'edificio ospita più alloggi ed esercizi commerciali; questa configurazione generalmente tende a collocare l'edificio direttamente sul margine del lotto prospiciente la strada. Soprattutto in questi casi i residenti degli alloggi non sono necessariamente i conduttori degli esercizi commerciali.

In tutti i casi questo materiale presenta dei requisiti particolari in relazione all'accessibilità, essendo spesso distinta quella relativa all'alloggio e quella per l'esercizio commerciale.

In alcuni casi il lotto non è recintato (o lo è solo nella parte retrostante, opposta alla sede stradale).

Lo spazio prospiciente la casa, e fra questa e la strada, può essere destinato a parcheggio pubblico o asservito ad uso pubblico.

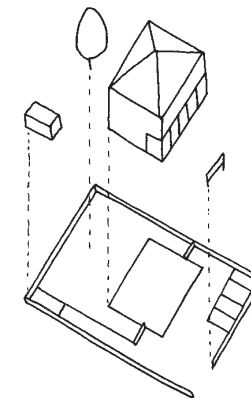
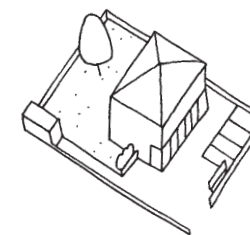
La presenza di uno spazio domestico a giardino dipende dalle dimensioni del lotto.

Lo spazio domestico può ridursi al solo spazio di manovra degli autoveicoli. A volte il trattamento a giardino verso la strada è parte determinante per la presentazione dell'attività commerciale e la sua visibilità.

Si tratta di un materiale urbano che a Seregno costituisce una "emergenza" nei tessuti che lo ospitano, sia per l'eccezionalità dello spazio pubblico che lo riguarda, sia per l'immagine che l'edificio propone verso la strada.

Attualmente la casa negozio è presente nelle zone B1, B2, B5, B7 di Piano Regolatore.

Interventi che hanno per oggetto questi materiali sono proponibili nelle zone B2, B5, B7, fatte salve le disposizioni del P.R.G. circa i tracciati tematici.



1. Casa fabbrica a Sant'Ambrogio.
- 2,3. Casa fabbrica all'Orcelletto.
4. Casa fabbrica nel centro storico.



1



2



3



4

Lotto occupato da un edificio con destinazione d'uso mista residenziale e produttivo-artigianale.

In alcuni casi l'edificio è l'esito dell'accostamento di una unità abitativa residenziale (una casa unifamiliare) ad un altro corpo edilizio destinato ad attività produttive, che può avere dimensioni e forme molto variabili.

In altri casi l'alloggio è posto al livello superiore, mentre al piano terra e/o a quello seminterrato sono ospitate le attività produttivo-artigianali.

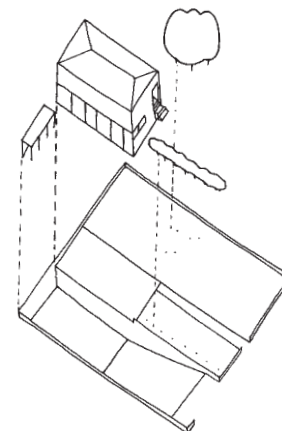
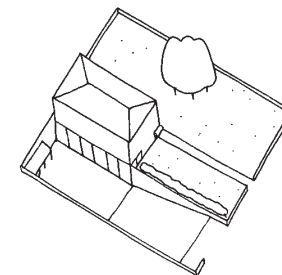
Tanto l'edificio quanto il lotto possono avere dimensioni e forme molto diverse.

Lo spazio aperto di pertinenza viene utilizzato per le attività legate alla produzione, alla manovra, al carico e scarico delle merci e in parte è sistemato a giardino riservato alla residenza.

A Seregno questo materiale urbano si inserisce puntualmente e in modo diffuso entro i tessuti residenziali.

Attualmente la casa capannone è presente nelle zone B1, B2, B5, B7, BP1 di Piano Regolatore.

Interventi che hanno per oggetto questi materiali sono proponibili nelle zone B2, B5, B7, BP1.



Definizione generale

Nella famiglia di materiali urbani 2 si riconoscono le seguenti caratteristiche insediative principali:

- lotto recintato contenente un edificio principale e raramente costruzioni di pertinenza;
- edificazione alta (prevalentemente a partire da quattro piani);
- grande varietà di forme possibili degli edifici;
- ciascun edificio ospita più alloggi;
- presenza di un solo edificio principale per ogni lotto, raramente compaiono più unità edilizie;
- posizione isolata dell'edificio nel lotto e generalmente arretrata dai confini, ma non sono rari casi di costruzione a confine su strada e in aderenza ad altri edifici simili su lotti diversi;
- in larga prevalenza a ciascun edificio corrisponde uno spazio aperto condominiale di pertinenza con carattere d'uso collettivo;
- generalmente a ciascun edificio corrisponde una autorimessa collettiva, prevalentemente al piano interrato o a quello seminterrato, a volte sporgente dal suo sedime;
- tutti gli alloggi accedono allo spazio pubblico mediante un unico passaggio comune (carrabile e pedonale);
- la destinazione d'uso è prevalentemente residenziale, talvolta con presenze commerciali al piano terra e terziarie; in alcuni casi le attività terziarie possono occupare l'intero edificio.

A Seregno i materiali urbani appartenenti alla Famiglia 2 sono generalmente inseriti puntualmente o in piccoli gruppi all'interno di tessuti connotati prevalentemente dalla presenza di altri materiali. Solo in alcuni casi essi connotano in modo prevalente piccole parti della città (Crocione, Ceredo, ecc.).

Sono da segnalare le presenze puntuali di alti edifici nei tessuti costituiti dai materiali della Famiglia 3 nel centro storico.

1. Edifici in linea su strada a S.Ambrogio.
2. Edifici a torre isolati nel comparto "M".
3. Edifici in linea su strada in zona Stadio.
4. Edifici in linea trasversale rispetto alla strada a S.Ambrogio.
5. Edificio a torre isolato al Ceredo.



1



2



3



4



5

Lotto occupato da un edificio pluripiano (tre o più piani fuori terra) nella prevalenza dei casi a carattere residenziale, composto da colonne di appartamenti sovrapposti, disimpegnati da un blocco scale e ascensore comune.

Gli alloggi sono da due a quattro per ogni corpo scala. La disposizione planimetrica più comune è quella rettilinea, ma sono possibili altre configurazioni più articolate (a "C" a "L", ecc.).

Il piano interrato è usualmente destinato ai garage per le automobili con corsello di accesso comune.

Il piano terra ospita a volte esercizi commerciali. In questi casi l'attacco a terra dell'edificio può prevedere il portico e l'edificio si può trovare disposto lungo il lato del lotto prospiciente la strada.

Quando si presenta all'interno di contesti connotati essenzialmente dalla presenza di materiali appartenenti alla famiglia 3, il sedime dell'edificio coincide con il lotto, quindi senza la presenza di uno spazio aperto di pertinenza.

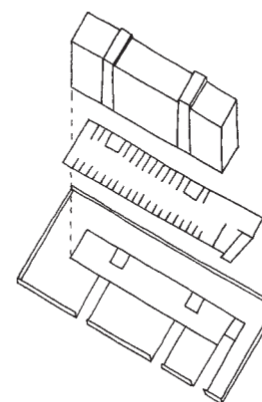
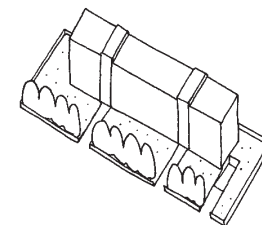
Il giardino è condominiale e recintato.

A Seregno si trovano pochi esempi di più vecchia costruzione, in genere ormai inglobati nel tessuto residenziale e misto a più bassa densità edilizia.

È possibile trovare edifici pluripiano isolati di nuova costruzione entro tessuti costituiti da altri materiali urbani.

Attualmente gli edifici in linea o a torre sono presenti nelle zone B4 di Piano Regolatore.

Interventi che hanno per oggetto questi materiali sono proponibili nelle zone B4 e in alcune zone C, fatti salvi i limiti di altezza massima degli edifici.

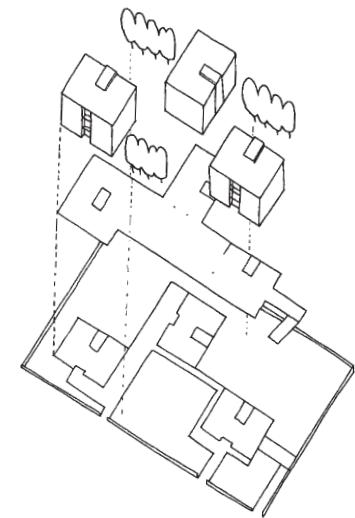
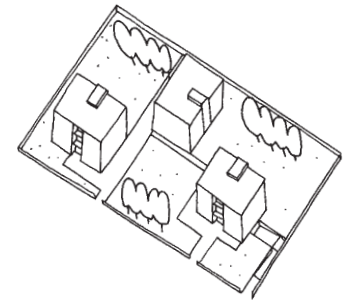


1. Aggregazioni di palazzine al Lazzaretto.
2. Aggregazioni di torri al Crocione.
3. Aggregazioni di torri a S. Valeria.
4. Aggregazioni di edifici in linea al Ceredo.



Materiale urbano complesso, costituito dalla ripetizione di palazzine o di edifici in linea con caratteristiche architettoniche e stilistiche analoghe e compresi all'interno del medesimo recinto. Gli edifici possono essere dotati di un parcheggio interrato comune. La differenza più rilevante rispetto agli altri materiali della Famiglia 2 sta nella presenza di più edifici all'interno del medesimo recinto e nel fatto che essi, nella maggior parte dei casi, non si collocano sul perimetro del lotto. Conseguentemente uno spazio verde di tipo condominiale, in genere più ampio di quello presente nei materiali precedenti, circonda completamente gli edifici. Inoltre è sempre assente il commercio al piede degli edifici.

A Seregno si trovano diversi casi (ad esempio Boschina, Crocione, Ceredo, Comparto "M", S. Salvatore, ecc.). Le modalità di aggregazione degli edifici (in genere 3 o 4) all'interno dei recinti possono essere tra le più diverse, dipendendo dalla estensione del lotto, dalla sua forma, dal tipo edilizio utilizzato, dall'orientamento, ecc. Attualmente le aggregazioni di palazzine o di edifici in linea sono presenti nelle zone B4 di Piano Regolatore. Interventi che hanno per oggetto questi materiali sono proponibili nelle zone B4 e in alcune zone C, fatti salvi i limiti di altezza massima degli edifici.



1. Palazzina al Lazzaretto.
2. Palazzina a Santa Valeria.
3. Palazzina a San Giuseppe.
4. Palazzina a San Rocco.



1



2



3



4

Lotto occupato da un edificio residenziale, in genere di quattro piani fuori terra e sistema distributivo con corpo scale e ascensore centrale che serve da due a quattro alloggi per piano.

Gli edifici sono generalmente collocati al centro del lotto, ma l'edificio può anche essere disposto lungo un confine sulla strada, soprattutto nei casi in cui ospiti al piano terreno esercizi commerciali.

Il tradizionale volume parallelepipedo può articolarsi in corpi edilizi più complessi, anche di differenti altezze.

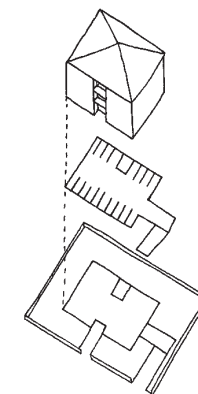
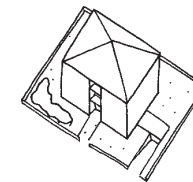
Nelle forme, nel trattamento delle facciate e delle coperture, nell'uso dei materiali si riferiscono spesso al modello della villa singola con giardino.

Il lotto della palazzina può essere o meno recintato in relazione alle diverse modalità di utilizzo del piano terra (residenziale, commerciale, con spazi tecnici di servizio).

A Seregno si trovano casi di inserimenti puntuali di uno o più esemplari di questo materiale urbano, entro tessuti costituiti da altri materiali.

Attualmente le palazzine isolate sono presenti nelle zone B1, B2, B4, B5 di Piano Regolatore.

Interventi che hanno per oggetto questi materiali sono proponibili nelle zone B4, B5 e in alcune zone C, fatti salvi i limiti di altezza massima degli edifici.



1. Un esempio di ibrido residenziale.

2,3. L'accesso ad uno dei giardini privati degli alloggi al piano terra e l'accesso agli spazi aperti condominiali.

4. Un esempio di ibrido residenziale a San Salvatore.



1



2



3



4

E' una rara e recente variante della palazzina o della casa in linea pluripiano.

Si tratta di lotti contenenti edifici con più alloggi, alcuni dei quali eventualmente organizzati anche su più livelli.

Gli alloggi al piano terra hanno accesso diretto allo spazio aperto con un giardino privato, quelli ai piani superiori sono serviti da un corpo scala interno.

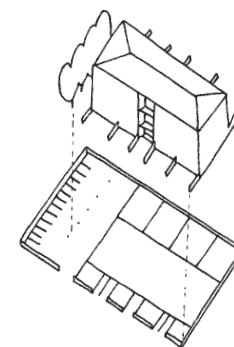
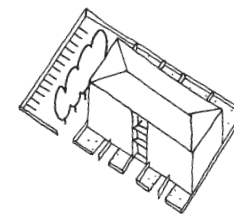
Si tratta di un "ibrido" perché integra fra loro caratteristiche appartenenti a famiglie di materiali urbani diverse. Ad esempio la privatizzazione dello spazio aperto per alcuni alloggi, carattere proprio della Famiglia 1, con l'esistenza di più alloggi per ciascun edificio e l'elevato numero di piani, caratteri propri della Famiglia 2.

Ad una densità e ad una immagine simili a quelle degli altri materiali urbani presenti nella famiglia 2, affianca un'offerta di modelli residenziali più articolata.

Nelle forme più comuni si presenta come una sorta di "casa a schiera" (F1e) sulla quale sia stato impostato un edificio analogo a quello presente nel materiale urbano F2a.

Attualmente l'ibrido residenziale è presente nelle zone B4, B5 di Piano Regolatore.

Interventi che hanno per oggetto questi materiali sono proponibili nelle zone B4, B5 e in alcune C, fatti salvi i limiti di altezza massima degli edifici.



Definizione generale

Nella famiglia di materiali urbani 3 si riconoscono le seguenti caratteristiche insediative principali:

- edificazione con altezze limitate (da due a quattro piani fuori terra) realizzata lungo il perimetro del lotto;
- di regola nel lotto compaiono più edifici, prevalentemente realizzati in aderenza fra loro;
- è sempre presente una edificazione coincidente con il ciglio stradale;
- prevalentemente ciascun edificio ospita più alloggi;
- gli edifici sono aggregati fra loro in modo da ricavare uno o più spazi aperti interni, separati dalla strada da una cortina edilizia;
- la ripetizione di materiali costitutivi fra loro omogenei forma isolati chiusi e "porosi" all'interno;
- lo spazio aperto interno ha generalmente un uso collettivo; in alcuni casi viene invece suddiviso, ciascuna parcella è associata al rispettivo alloggio e possiede un carattere domestico; in altri casi la presenza di attività produttivo-artigianali tende a specializzare lo spazio aperto;
- pur essendo la destinazione d'uso prevalentemente residenziale, sono consuete le presenze commerciali nel fronte lungo strada, così come è possibile l'introduzione di attività terziarie.
- in larga prevalenza si tratta di edifici di antica costruzione con la presenza di recenti sostituzioni.

A Seregno i materiali urbani appartenenti alla Famiglia 3 si trovano prevalentemente nel centro storico e nei nuclei di antico impianto di S. Carlo, Consonno e Dosso.

1. Aggregati a corte a Consonno.

2,3. Aggregati a corte nel Centro Storico.



Corpi edilizi disposti a formare corti chiuse, talvolta originariamente legati alla produzione agricola, oggi quasi esclusivamente residenziali.

Generalmente negli edifici principali, di due o tre piani fuori terra, è presente il tradizionale sistema distributivo a ballatoio, raramente è presente quello misto.

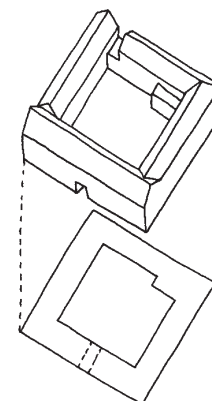
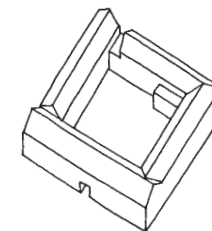
Nella maggior parte dei casi, dal punto di vista edilizio, lo spazio della corte non possiede una immagine unitaria, essendo l'esito di una sommatoria di edifici, con configurazioni formali e destinazioni d'uso diverse, che nel tempo si sono raccolti intorno allo spazio aperto centrale.

Lo spazio della corte è privato, ma di uso collettivo. In alcuni rari casi si riscontra la presenza di una più complessa articolazione di cortili e slarghi in sequenza fra loro.

Risultato di una mutazione delle strutture edilizie, tuttora in corso, questo materiale urbano caratterizza i nuclei più densi di Seregno. Anche se gli interventi continui di cui l'edilizia più antica è stata oggetto si sono mostrati spesso indifferenti al rispetto delle forme, dei materiali e delle strutture, essi non sembrano tuttavia tali da averne modificato in modo radicale l'assetto urbano.

Attualmente gli aggregati a corte sono presenti nelle zone A, B1, B2 di Piano Regolatore.

Interventi che hanno per oggetto questi materiali sono proponibili nelle zone A, B1, B2 .



1. Aggregati a pettine a Santa Valeria.

2. Aggregati a pettine a Consonno.

3,4. Aggregati a pettine alle "Quattro Vie".

5. Aggregati a pettine a S. Carlo.



Corpi edilizi disposti a "pettine" rispetto al fronte stradale. Talvolta originariamente legati alla produzione agricola o a quella artigianale, oggi sono quasi esclusivamente residenziali con rare presenze produttivo-artigianali.

Gli edifici, di due o tre piani fuori terra, impiegano sistemi distributivi misti.

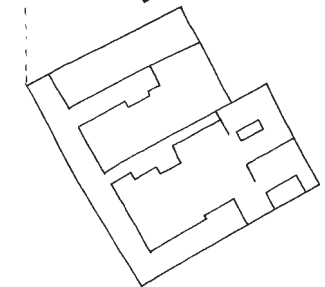
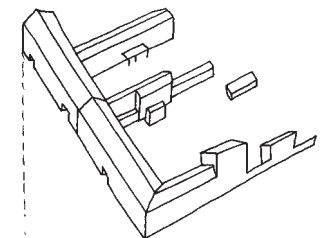
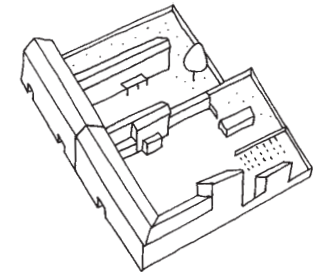
Si tratta di aggregazioni di edifici che non hanno portato alla chiusura della cortina edilizia intorno allo spazio centrale della corte. Si caratterizzano per la presenza di un corpo edilizio prevalentemente a "L" o a "C" disposto sul ciglio stradale.

Sul fondo del lotto o lungo i lati sono collocate le eventuali pertinenze.

La minor saturazione del lotto comporta a volte un'ampiezza dello spazio aperto interno maggiore di quella presente negli altri materiali urbani di questa famiglia.

A Seregno gli aggregati a pettine si trovano soprattutto ai margini del centro storico (ad esempio S. Valeria), lungo antichi tracciati di ingresso alla città (Consonno) o costituiscono i materiali urbani di piccoli nuclei oggi inglobati dall'espansione della città (S. Carlo). Attualmente gli aggregati a pettine sono presenti nella zona B3 di Piano Regolatore.

Interventi che hanno per oggetto questi materiali sono proponibili nella zona B3.



1-10. Grandi isolati complessi a S.Rocco.

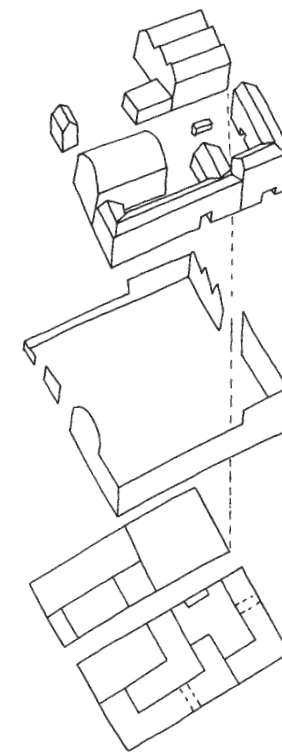
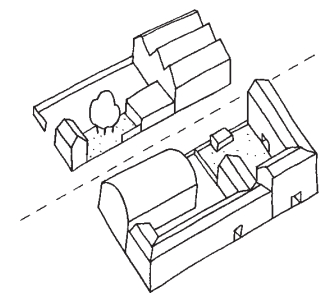


È costituito prevalentemente da edifici residenziali a due o tre piani fuori terra, omogenei per dimensioni e principio distributivo, disposti a confine del lotto e costruiti tra loro in aderenza. Questo materiale urbano semplice costituisce, attraverso la sua ripetizione lungo i bordi della strada, grandi isolati che presentano fronti relativamente unitari e un interno più eterogeneo, composto da materiali urbani appartenenti a famiglie diverse e con la presenza di vari spazi aperti differentemente trattati e utilizzati a seconda delle destinazioni d'uso ospitate dagli edifici.

A Seregno questa struttura ad isolati caratterizza essenzialmente il quartiere di San Rocco; ma se nella parte nord prevale sulla strada la chiusura totale del perimetro dell'isolato da parte degli edifici, a sud gli isolati hanno una minore densità, aumentano le dimensioni degli edifici e i fronti su strada vengono spesso definiti da muri di recinzione anziché da fabbricati.

Attualmente gli isolati complessi sono presenti nelle zone B1 e B2 di Piano Regolatore.

Interventi che hanno per oggetto questi materiali sono proponibili nelle zone B1 e B2.



1. Una cascina a S.Salvatore.



1

2. Un grande insediamento rurale a S. Carlo.



2

3,4. Una cascina dell'Ospedale Maggiore all'Orcelletto.



3

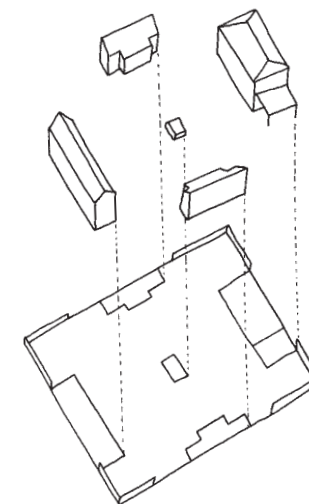
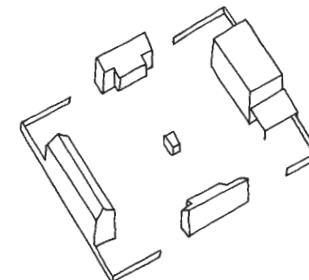


4

Le cascine a Seregno sono caratterizzate spesso da configurazioni insediative ricorrenti: frequenti sono gli impianti cascinali costruiti dall'Ospedale Maggiore, formati da quattro corpi edilizi posti intorno ad uno spazio comune con al centro il pozzo e la lavanderia. Alcuni impianti meno recenti sono caratterizzati da una configurazione a corte analoga al materiale F3a. In generale ad una qualità edilizia discreta (ove le condizioni di degrado non siano irreversibili) corrisponde una qualità rilevante dello spazio urbano sorto intorno ad essi, sia al paesaggio agrario residuale.

Attualmente gli insediamenti rurali sono presenti nelle zone A di Piano Regolatore.

Interventi che hanno per oggetto questi materiali sono proponibili nelle zone A, E1, E2.



Definizione generale

Nella famiglia di materiali urbani 4 si riconoscono le seguenti caratteristiche insediative principali:

- lotto recintato contenente uno o più edifici principali ed eventuali costruzioni di pertinenza;
- edificazione mediante fabbricati con prevalente sviluppo planimetrico, generalmente di grandi dimensioni;
- edifici principali di altezza rilevante con rare articolazioni volumetriche e generalmente organizzati su un solo livello alla quota del terreno;
- generalmente si tratta di una edificazione realizzata in posizioni arretrate dai confini; nei casi meno recenti l'edificio può trovarsi sul confine del lotto prospiciente la strada, oppure può coincidere con il lotto stesso;
- edificazione prevalentemente basata secondo evidenti criteri di modularità, con elementi prefabbricati nei casi recenti;
- ripetizione o inserimento puntuale di manufatti entro lotti recintati con rare presenze di grandi recinti contenenti più edifici;
- ad ogni lotto corrisponde uno spazio aperto privato di pertinenza, con caratteri strettamente riferiti e funzionali alle destinazioni d'uso ospitate;
- rara presenza di spazi domestici;
- la destinazione d'uso è prevalentemente produttiva e/o commerciale, con presenze terziarie e, a volte in aggiunta, residenziali;
- si tratta di un materiale urbano che può ospitare un insieme eterogeneo di attività; esse sono però pressoché irrilevanti ai fini della configurazione degli edifici principali che si presentano invece come "contenitori" adatti ad ospitare attività diverse;
- qualora gli edifici ospitino più attività fra loro indipendenti lo spazio aperto del lotto è suddiviso con ulteriori recinti, aumenta il numero di accessi dallo spazio pubblico (concettualmente si tratta di una variante che possiede alcuni caratteri analoghi al materiale F1e);

Sono materiali urbani che a Seregno caratterizzano in pochi casi intere parti della città, costituendone in modo esclusivo alcune porzioni (zona industriale a S. Giuseppe e C.C.A.). Più spesso si tratta di una presenza puntuale e isolata all'interno di settori ove dominano materiali urbani appartenenti ad altre famiglie.

1. Contenitore produttivo di medie dimensioni all'interno di un isolato di S. Rocco.

2,3. Grandi contenitori produttivi nella zona industriale di S. Giuseppe.

4. Edificio produttivo di medie dimensioni a S. Salvatore.

5,7. Grandi contenitori produttivi nella zona industriale di S. Giuseppe.



Lotto recintato occupato da un edificio di dimensioni variabili (fino a 5000 mq. e oltre in alcuni rarissimi casi) e altezza pressoché costante (8-10 m.), destinato prevalentemente a usi produttivi, talvolta con parti riservate all'esposizione e alla vendita.

I rapporti di occupazione dello spazio sono di volta in volta diversi, anche se tali da comportare rapporti di copertura abbastanza elevati (70-80%).

L'edificio principale è costituito da un volume scarsamente articolato, nei casi più recenti realizzato con strutture portanti e di tamponamento prefabbricate.

Di solito il lotto è occupato da un solo manufatto; raramente sono presenti altri edifici o costruzioni di pertinenza, se non nelle forme leggere e provvisorie delle tettoie per il deposito o a protezione delle aree a parcheggio.

Lo spazio aperto che circonda il contenitore è in buona parte pavimentato con materiali impermeabili e destinato alla circolazione e alla manovra degli automezzi, al carico e scarico delle merci, al parcheggio, a volte a deposito all'aperto.

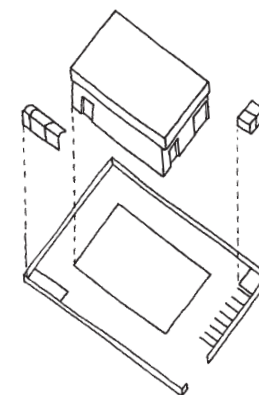
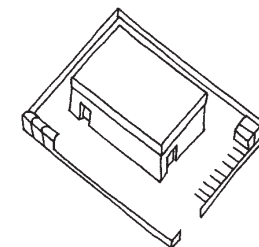
Nella prevalenza dei casi l'edificio principale è occupato da un sola unità produttiva o commerciale, ma a volte ospita più aziende a seguito di frazionamenti.

Si tratta di un materiale urbano che raramente si trova isolato, più spesso costituisce aggregati areali o, in pochi casi, sequenze lineari lungo tracciati stradali.

Caratterizza le espansioni produttive più recenti, prevalentemente ai margini dei tessuti residenziali di Seregno. Talvolta si trova anche isolato nelle aree agricole.

Attualmente i contenitori di medie e grandi dimensioni su lotto sono presenti nelle zone BP1, BP3 e D di Piano Regolatore.

Interventi che hanno per oggetto questi materiali sono proponibili nelle zone BP1, BP3 e D.



1. Contenitori produttivi di antico impianto a S.Rocco.

2. Contenitori produttivi di antico impianto a S.Rocco. a S.Ambrogio.

3. Contenitore produttivo di antico impianto nel Centro Storico.

4,5. Contenitori isolati produttivi di antico impianto a S.Ambrogio.



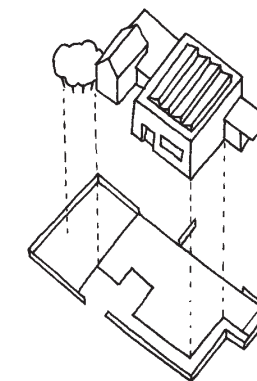
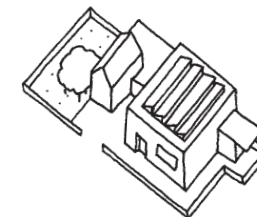
Lotto occupato da più edifici, in genere di vecchia formazione, e posto all'interno di isolati densi, in adiacenza ad altri materiali di famiglie differenti e caratterizzato dalla compresenza di attività produttive, commerciali, artigianali, di deposito e residenziali.

L'estensione degli edifici può comportare l'occupazione quasi totale dell'isolato nel quale sono insediati. In questi casi i manufatti disposti sul confine definiscono quindi anche l'immagine della strada. La lunga storia di adattamenti e di ampliamenti di cui sono spesso testimonianza questi materiali urbani, a volte li ha portati ad avere una notevole articolazione volumetrica e a un'alta densità fondiaria. Lo spazio aperto rimanente all'interno del lotto, spesso esiguo, è impegnato dallo svolgersi delle attività produttive (carico e scarico, manovra automezzi, deposito, ecc.); raramente la presenza della residenza delimita un ambito indipendente.

Costituiscono un materiale molto diffuso in forma puntuale e inglobato nel tessuto urbano prevalentemente residenziale nelle aree centrali di Seregno.

Attualmente i contenitori e gli isolati produttivi di antico impianto sono presenti nelle zone B1, B2, BP1 di Piano Regolatore.

Interventi che hanno per oggetto questi materiali sono proponibili nelle zone B1, B2, BP1.



1. Un grande recinto produttivo a S.Rocco.

2. Un grande recinto produttivo a sud della ferrovia.

3,4. Un grande recinto produttivo in zona Cimitero.



1



2



3



4

Materiale urbano complesso, costituito da un insieme di edifici che possono caratterizzarsi per dimensioni, forme, epoche di costruzione tra loro molto diverse e che insistono nel medesimo lotto recintato.

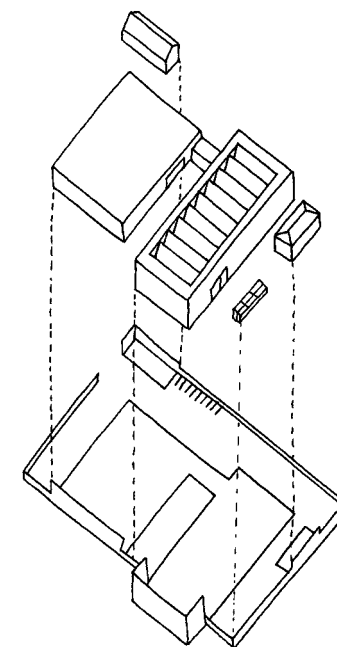
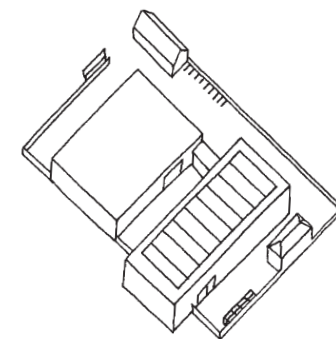
L'accostamento di manufatti di diversa natura può dar luogo, all'interno del recinto, a uno spazio di carattere "urbano" molto articolato e differenziato, sia nei modi di utilizzo, sia nei materiali.

Le condizioni e lo stato di conservazione possono essere eterogenei, anche in relazione a una crescita che si è sviluppata in tempi lunghi e per continue aggiunte.

A Seregno questo materiale si limita ad essere presente in poche grandi aree, spesso esito della prima fase di industrializzazione della città (ad esempio in prossimità dello scalo ferroviario e del Cimitero).

Attualmente i grandi recinti produttivi sono presenti nella zona BP2 di Piano Regolatore.

Interventi che hanno per oggetto questi materiali sono proponibili nella zona BP2.



1. Un contenitore commerciale a S. Ambrogio.
2. Un contenitore commerciale a S. Giuseppe.
3. Un contenitore commerciale in zona Stadio.
4. Un contenitore commerciale all'Orcelletto.
5. Un contenitore commerciale al comparto "M".



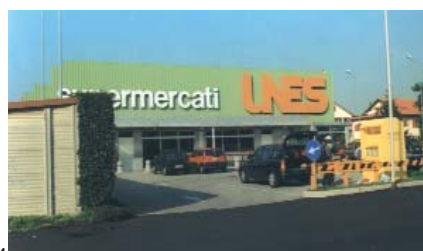
1



2



3



4



5

Lotto occupato da un edificio, nella prevalenza dei casi a destinazione commerciale, di dimensioni variabili (fino a 5000 mq. e oltre in alcuni rarissimi casi) e altezza pressoché costante (8-10 m.), e caratterizzato dalla presenza di un ampio spazio aperto destinato a parcheggio e a suo uso esclusivo.

L'edificio, spesso realizzato, in tutto o in parte, con le modalità della prefabbricazione, è collocato in un lotto che a volte non è recintato (o lo è solo nella parte retrostante).

Le modalità di occupazione dello spazio sono di volta in volta diverse e dipendono spesso dalla data di edificazione e comportano rapporti di copertura eterogenei (dal 70 al 50%).

Di solito il lotto è occupato da un solo manufatto; raramente sono presenti altri edifici o strutture edilizie.

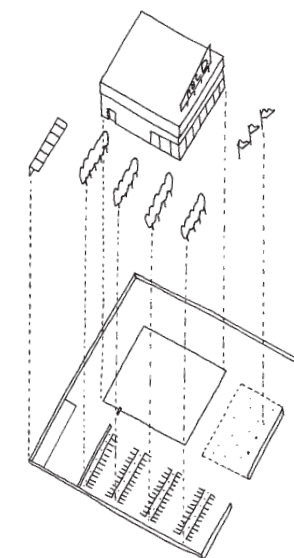
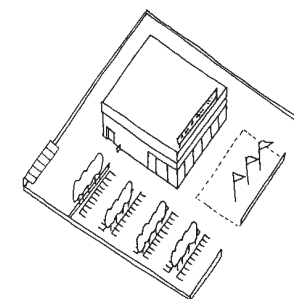
Lo spazio aperto è in buona parte impermeabile, destinato a parcheggio, in alcuni casi ad ospitare esposizioni verso la strada, alla circolazione e alla manovra degli automezzi, al carico e allo scarico delle merci, sul retro.

Raramente il parcheggio è alberato e dotato di spazi verdi filtranti distribuiti lungo gli stalli delle macchine.

A Seregno si trova isolato o in aggregazioni lineari con altri materiali urbani lungo le "strade mercato".

Attualmente i contenitori di medie e grandi dimensioni con grande parcheggio privato sono presenti nelle zone BP4 di Piano Regolatore.

Interventi che hanno per oggetto questi materiali sono proponibili nella zona BP4.



Definizione generale

Nella famiglia di materiali urbani 5 si riconoscono le seguenti caratteristiche insediative principali:

- lotti di spazi aperti, nella maggior parte dei casi ineditati o scarsamente edificati;
- i lotti sono sempre recintati con reti, siepi, muri, ecc.;
- le destinazioni d'uso sono eterogenee;
- in ciascun materiale urbano appartenente a questa famiglia, alla diversa articolazione funzionale dello spazio corrisponde uno specifico trattamento delle superfici;
- ciascun materiale può presentarsi isolatamente ma, nella generalità dei casi, è aggregato ad altri della medesima famiglia o a materiali analoghi.

A Seregno alcuni materiali di questa Famiglia (F5a) sono presenti nella parti più densamente edificate della città, caratterizzano invece le aree poste ai margini dei tessuti residenziali di S. Carlo, Orcelletto, Consonno, S. Salvatore, Dosso.

1. Giardino storico nel centro di Seregno.
2. Parco storico a S. Giuseppe.
3. Giardino storico al Ceredo.
4. Giardino storico in zona Cimitero.
5. Giardino storico al Ceredo.
6. Lotto con verde privato di pregio interno ad un isolato di S.Rocco.



1



2



3



4



5



6

Si tratta di spazi aperti spesso di grandi dimensioni con sistemazione a parco o a giardino.

L'edificio presente nel lotto (ville storiche, ma anche edificazione recente) nella maggior parte dei casi è analogo a quelli dei materiali urbani appartenenti alla famiglia F1.

Le superfici sono prevalentemente permeabili (prato rasato e ghiaia) con presenza di percorsi pedonali e carrabili trattati con superfici semipermeabili o impermeabili.

La vegetazione può essere molto varia, prevalgono le essenze ornamentali e non è rara la presenza di esemplari di notevole interesse botanico (per specie od età).

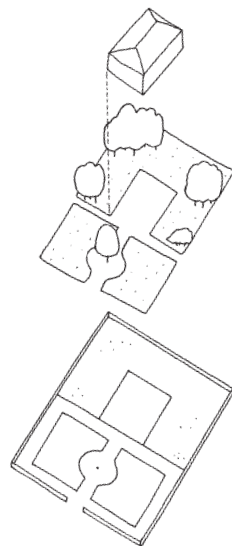
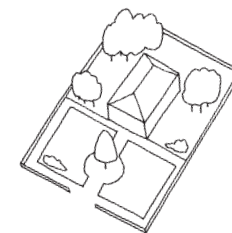
I lotti sono generalmente recintati con muri cui sono addossati alberi o siepi alte.

È un materiale che si trova prevalentemente isolato all'interno di settori occupati da altri materiali.

È frequente nel centro storico di Seregno, in rari casi è presente anche ai margini della figura del costruito della città.

Attualmente i Lotti con verde privato di pregio sono presenti nella zona BV1 di Piano Regolatore.

Interventi che hanno per oggetto questi materiali sono proponibili nella zona B2, B5, B7, BV1.



1. Lotti per il verde privato sportivo a Carate.



1

2. Lotti per il verde privato sportivo al Dosso.



2

Lotti di medio-grandi dimensioni con presenza di attrezzature per il gioco e lo sport (campi da tennis, da calcio, maneggi, ecc.).

Alle aree per il gioco possono essere associati parcheggi, percorsi pedonali, spogliatoi e altri servizi.

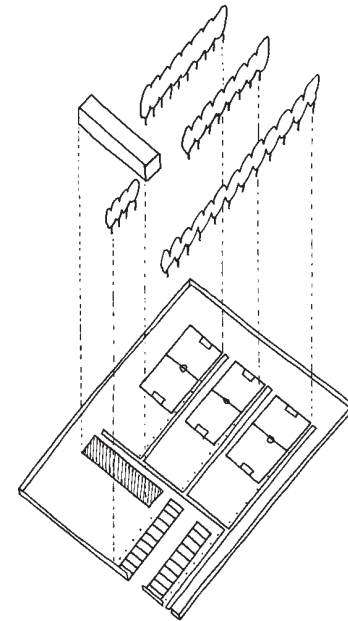
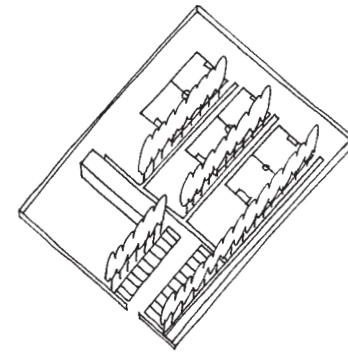
Alla specializzazione funzionale si associa il trattamento diversificato delle superfici che, dovendo rispondere a requisiti prestazionali differenti, possono essere permeabili o semipermeabili.

Si trova sempre isolato e immerso all'interno di settori urbani caratterizzati dalla presenza di materiali urbani di altra natura.

È presente a Seregno nelle aree ai margini dei tessuti residenziali di San Salvatore e del Dosso e in alcuni casi in aree più centrali della città.

Attualmente i lotti per il verde privato sportivo sono presenti nella zona BV2 di Piano Regolatore.

Interventi che hanno per oggetto questi materiali sono proponibili nella zona BV2.



1. Giardini al Dosso.

2-6. Orti a S. Salvatore.



Lotti recintati di piccole e medie dimensioni sistemati ad orto o a giardino e caratterizzati dall'eterogeneità delle pratiche d'uso dello spazio aperto.

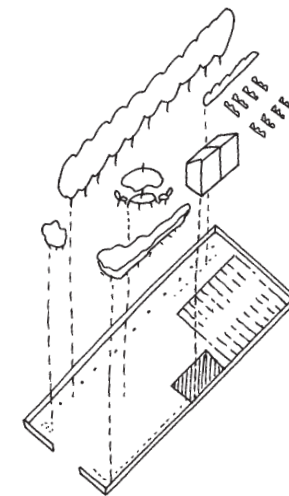
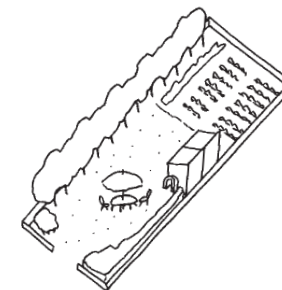
Al loro interno possono essere presenti strutture edilizie di piccole dimensioni (ricovero per gli attrezzi, serre, ecc.) e spazi attrezzati per lo svago (grill, area per il gioco, ecc.). In alcuni casi tali piccoli edifici possiedono caratteristiche simili a quelli presenti nel materiale urbano F1a, al quale si rimanda per le disposizioni relative.

La superficie del lotto, trattata a prato o coltivata è quasi interamente permeabile. I percorsi pedonali sono in terra battuta o ghiaia. Raramente isolati, costituiscono nella più parte dei casi aggregati distribuiti da una strada vicinale o da una strada cortile.

A Seregno caratterizzano soprattutto le aree ai margini della figura urbana dell'Orcelletto e di San Salvatore.

Attualmente i Lotti recintati per il verde privato del tempo libero sono presenti nella zona BV3 di Piano Regolatore.

Interventi che hanno per oggetto questi materiali sono proponibili nella zona BV3.



Un vivaio a S. Salvatore:

1. residenza unifamiliare dei conduttori del fondo;

2. area per l'esposizione florovivaistica all'aperto in parte coperta da tettoie (sullo sfondo il capannone commerciale);

3. le serre per la coltivazione e l'esposizione florovivaistica;

4. area per lo stoccaggio e l'esposizione di materiali.



1



2



3



4

Lotti recintati di grandi dimensioni utilizzati per la produzione agricola intensiva (coltivazioni orto-floro-vivaistiche).

Nel lotto possono essere presenti piccole costruzioni legate alla coltivazione: serre, depositi per gli attrezzi e per lo stoccaggio dei prodotti agricoli), strutture per il commercio dei prodotti orto-floro-vivaistici e più raramente edifici residenziali monofamiliari che possiedono caratteristiche simili a quelli presenti nei materiali urbani della Famiglia 1, alla quale si rimanda per le disposizioni relative agli edifici.

Le attività commerciali sono spesso accompagnate dalla presenza di aree parcheggio per i consumatori.

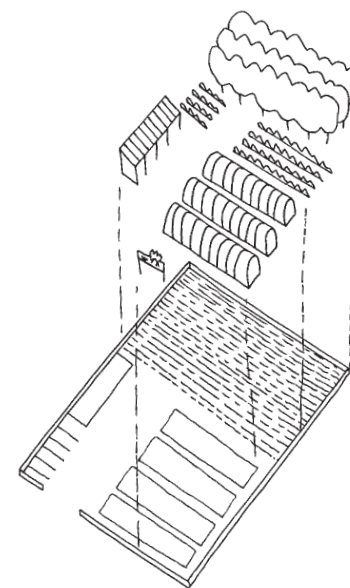
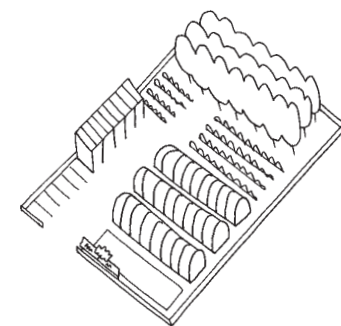
La superficie del lotto è prevalentemente permeabile e può essere semipermeabile limitatamente ai percorsi pedonali, alle aree parcheggio e a quelle per il deposito e lo stoccaggio delle merci e dei materiali.

Isolati o aggregati, sono distribuiti generalmente da una strada vicinale o a una strada di attraversamento (nel caso di vivai di notevoli dimensioni associati a grosse strutture predisposte alla vendita).

A Seregno si trovano prevalentemente nella zona dell'Orcelletto e del Dosso.

Attualmente i Lotti recintati per la produzione agricola intensiva sono presenti nella zona E1 di Piano Regolatore.

Interventi che hanno per oggetto questi materiali sono proponibili nella zona E1.



1.2. Deposito di rottami a S. Carlo.

3.6. Depositi di materiali edili a Consonno.

7. Deposito di macerie a Consonno.



Lotti recintati di dimensioni medio-grandi utilizzati per attività artigianali o commerciali che richiedono ampi spazi all'aperto per lo stoccaggio di merci e materiali (sfascia carrozze e attività di rottamazione, depositi di legname, mercati all'aperto, depositi per materiali edili, ecc.).

Una porzione limitata del lotto può essere edificata con tettoie, pensiline o piccoli capannoni commerciali o produttivi.

Le attività commerciali sono a volte accompagnate dalla presenza di aree parcheggio per i consumatori.

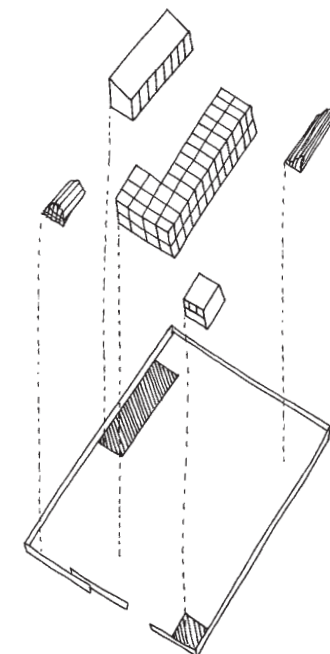
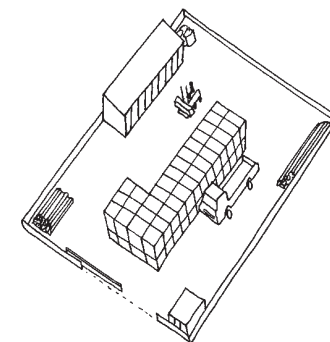
La superficie del lotto può essere permeabile (terra battuta, prato, ghiaia) o semipermeabile (autobloccanti, ecc.) a seconda delle caratteristiche dei materiali stoccati.

Generalmente isolati, vi si accede mediante strade di attraversamento o, più raramente, da strade di rango inferiore.

Materiale presente prevalentemente ai margini del territorio urbanizzato di Seregno (a Consonno, all'Orcelletto e a San Salvatore), si trova spesso in prossimità di aree per la produzione agricola intensiva.

Attualmente lo Spazio aperto produttivo è presente nella zona BP5 di Piano Regolatore.

Interventi che hanno per oggetto questi materiali sono proponibili nella zona BP5.



- 1,3. Strade vicinali a S.Ambrogio.
- 4. Campi coltivati all'Orcelletto.
- 5. Campi coltivati al Meredo.



Definizione generale

In questa famiglia di materiali non sono presenti differenti combinazioni tra edifici e spazi aperti di loro pertinenza. A differenza delle altre essa è composta da un solo materiale dello spazio aperto nel quale si riconoscono le seguenti caratteristiche principali:

- lotti di grandi dimensioni inedificati e destinati prevalentemente alla produzione agricola;
- attualmente, nella maggioranza dei casi, i lotti non sono recintati;
- i materiali semplici che lo compongono sono i grandi spazi aperti produttivi dei campi coltivati, le siepi, le alberature isolate, gli arginelli di suddivisione del suolo, le strade vicinali; o a volte la suddivisione particellare è marcata da vegetazione arbustiva o di alto fusto, in alcuni casi associata alle strade vicinali;
- spesso compaiono altri materiali isolati, o loro piccole aggregazioni, appartenenti ad altre famiglie di materiali urbani riconosciute a Seregno. Il materiale F3d (complesso rurale) è evidentemente quello più coerente con lo spazio aperto produttivo agricolo, ma è ormai rara la sua presenza isolata nei materiali della famiglia 6, essendo per la più parte dei casi inglobato dal corpo costruito della città. Più frequenti sono invece le presenze dei materiali appartenenti alla famiglia n. 1 (prevalentemente in aggregazioni) e alla famiglia n. 4 (prevalentemente isolati).

Il grande spazio aperto produttivo agricolo occupa un'ampia porzione del territorio comunale che il P.R.G. di Seregno comprende tutto all'interno del "Parco locale di interesse sovracomunale" di cui, in ogni caso, sono fatte salve le disposizioni (art. 15 N.T.A.).

In prospettiva questo territorio rappresenta quindi lo scenario non solo per le pratiche agricole, ma anche per alcune attività legate al tempo libero.

In questo senso alcuni elementi costitutivi dello spazio pubblico, come i percorsi pedonali e ciclabili, gli ingressi al parco di cintura, impianti sportivi, ecc. sono destinati ad integrarsi con questa famiglia di materiali. Il Piano particolareggiato del Parco (comma 7, paragrafo 2, art. 15 N.T.A.) stabilirà le modalità più adatte di tale integrazione a partire dal riconoscimento di situazioni differenti che possano articolare maggiormente il numero dei materiali di questa famiglia.

Pertanto le disposizioni del presente Regolamento edilizio sono da intendersi quali criteri di comportamento in attesa della redazione del Piano particolareggiato.

SEZIONE III

GUIDA AGLI INTERVENTI

SEZIONE III

**DISPOSIZIONI PRELIMINARI
E DI CARATTERE GENERALE**

Art. 1. Gradi di intensità prescrittiva: prescrizioni obbligatorie, direttive, consigli, esempi.

1. Le disposizioni contenute nella presente Sezione e nella Sezione IV fanno riferimento a differenti gradi di intensità prescrittiva.

a) Prescrizioni obbligatorie: sono norme nelle quali si esclude la possibilità di scelta fra un determinato comportamento e altri, parzialmente o totalmente diversi.

- Le prescrizioni obbligatorie hanno per oggetto sia specifiche modalità di esecuzione delle trasformazioni previste, sia criteri e comportamenti progettuali che nella Guida agli interventi del Regolamento edilizio vengono giudicati irrinunciabili e che necessariamente dovranno essere seguiti.

- L'istruttoria e la valutazione circa la conformità dell'intervento alle prescrizioni obbligatorie compete in via prioritaria al responsabile del procedimento. Alla Commissione edilizia spetta invece la valutazione delle modalità di esecuzione.

b) Direttive: sono norme che impongono al destinatario l'obbligo di tenerle presenti, salvo discostarsene solo in seguito a una motivata ragione.

- Le direttive hanno per oggetto modalità delle trasformazioni per le quali la Guida agli interventi del Regolamento edilizio fornisce, argomentandolo, un trattamento preferibile, anche se non obbligatorio.

- È sempre motivata, ed idonea a giustificare la non osservanza della direttiva, la ragione addotta dal progettista che sia fondata sulla necessità di:

- osservare altre prescrizioni obbligatorie poste dalla legge, dal regolamento di igiene, dagli strumenti urbanistici e dal regolamento edilizio;

- adibire l'immobile, o parte di esso, alle destinazioni d'uso ammesse dal Prg;

- utilizzare i diritti edificatori concessi dal Prg, con particolare riguardo ai seguenti parametri urbanistici: Ac (altezza di copertura massima), Ae (altezza massima degli edifici), Ag (altezza di gronda), Rc (rapporto di copertura), Uf (Indice di utilizzazione fondiaria), Ut (Indice di utilizzazione territoriale), così come definiti dall'art. 2.4 del Prg vigente.

- Nel procedimento di rilascio dei provvedimenti abilitativi alla Commissione edilizia spetta in via prioritaria il compito di valutare la conformità del progetto alle direttive e di esprimere un parere circa l'accogliabilità dell'eventuale comportamento difforme, fatte salve le prerogative dell'organo competente all'emanazione del provvedimento finale.

Nel giudizio della Commissione edilizia gli eventuali comportamenti difformi dovranno essere valutati in riferimento allo specifico progetto, alla sua coerenza interna, ai modi con i quali intende stabilire relazioni con il contesto, alle interazioni fra loro delle varie disposizioni del Regolamento edilizio nel caso in esame.

- Il responsabile del procedimento può esprimere valutazioni circa l'applicazione delle direttive.

- La Guida agli interventi può stabilire i criteri da adottare per il giudizio dell'eventuale comportamento difforme, sia esplicitamente, sia mediante la proposizione di esempi (si veda il punto 5 del presente articolo).

- In caso di presentazione di:

- Piani attuativi in aree libere, Piani attuativi in aree edificate, Piani di zona per l'edilizia economica e popolare ex lege 167/62 (si veda: Art. 3, Titolo 4, Sezione 1 del presente R.E.);

- domanda di concessione edilizia (si veda: Artt. 4 e 5, Titolo 4, Sezione 1 del presente R.E.);

- domanda di autorizzazione edilizia (si veda: Art. 6, Titolo 4, Sezione 1 del presente R.E.);

- opere interne alle costruzioni di cui all'art. 26, L. 28 febbraio 1985, n. 47 (si veda: Art. 8, Titolo

4, Sezione 1 del presente R.E.), la giustificazione del comportamento difforme andrà espressa dal soggetto che ha presentato istanza di provvedimento abilitativo a seguito di esplicita richiesta da parte del responsabile del procedimento (dopo aver sentito la Commissione edilizia ovvero di sua iniziativa).

Oppure, di sua volontà, egli potrà preventivamente allegarla all'istanza di provvedimento abilitativo.

- In tutti i casi di denuncia di inizio attività previsti dalla normativa vigente (art. 7 commi 7 ss. della L. 4 dicembre 1993 n. 493 e art. 4 della L.R. 19 novembre 1999 n. 22) la giustificazione del comportamento difforme dalle direttive dovrà essere allegata alla denuncia di inizio attività.

- Previo parere della Commissione Edilizia, qualora non sia ritenuto accoglibile l'eventuale comportamento difforme, il provvedimento abilitativo viene rilasciato con l'indicazione delle modalità esecutive ex art. 31 u.c. della L. 17 agosto 1942 n. 1150 idonee a garantire il rispetto delle direttive. Nel caso in cui l'adeguamento alle direttive comporti una rilevante modificazione del progetto, e non sia possibile la semplice prescrizione di modalità esecutive, il provvedimento abilitativo verrà rilasciato previa presentazione di un nuovo progetto adeguato alle direttive.

- Nei casi di denuncia di inizio attività, l'Amministrazione, qualora non sia ritenuto accoglibile l'eventuale comportamento difforme dalle direttive, assumerà le misure previste dalle vigenti disposizioni.

c) Consigli: sono quelle norme che indicano comportamenti e scelte progettuali che, fra altri, sembrano essere più idonei per operare in una specifica situazione.

Il destinatario non ha l'obbligo di seguirli e l'eventuale comportamento difforme non può avere effetti negativi sulla procedura in corso.

2. Il presente Art. 1 contiene esclusivamente prescrizioni obbligatorie. A cominciare dall'Art. 2 del presente Titolo I, nei restanti Titoli della Sezione III e nella Sezione IV i gradi di prescrittività degli enunciati sono espressamente indicati nel modo seguente:

- le prescrizioni obbligatorie sono stampate in colore rosso, come le presenti righe;

- le direttive sono stampate in colore blu, come le presenti righe;

- i consigli sono stampati in colore verde, come le presenti righe.

3. In ogni caso si segnala che nel caso delle prescrizioni di carattere obbligatorio vengono utilizzate forme del tipo: "è obbligatorio", "si deve", "è necessario", "è vietato", ecc.; nelle direttive vengono utilizzate forme del tipo: "è preferibile", "si raccomanda", "è buona regola", ecc.; nei consigli vengono utilizzate forme del tipo: "si consiglia", "è sconsigliato".

4. Nella Guida agli interventi compaiono anche altri testi. Introducono le disposizioni contenute negli articoli o sono dei raccordi all'interno della trattazione. Descrivono le situazioni esistenti entro le quali ci si trova ad operare, segnalano questioni, impostano i temi trattati, forniscono indirizzi generali di comportamento per la progettazione. Contengono quindi gli obiettivi dominanti e i principi dai quali derivano le disposizioni contenute in ciascun articolo. Vanno considerati come testi utili alla contestualizzazione e alla corretta interpretazione delle norme e pertanto, pur non prescrivendo specifiche azioni di progettazione, hanno medesima coerenza delle prescrizioni obbligatorie.

Tali testi sono stampati in Rockwell tondo, colore nero, come le presenti righe.

5. I caratteri tipografici con i quali sono stampati i titoli di capitoli e paragrafi del testo non fanno riferimento alle disposizioni del presente articolo relativamente ai gradi di intensità prescrittiva.

6. La Guida agli interventi riporta anche alcuni esempi. Sono riferiti a situazioni specifiche e non posseggono alcun grado di prescrittività. Hanno però il ruolo di informare la progettazione, di raf-

forzare alcuni enunciati del testo verbale (con qualsiasi grado di prescrittività), di mostrare apprezzabili soluzioni di alcuni problemi pratici alle quali fare riferimento, di mostrare soluzioni consigliate o sconsigliate. Si tratta di casi presenti a Seregno, oppure ricavati da esperienze di progettazione in altri contesti.

7. Nel caso in cui il carattere tipografico del testo non corrisponda al grado di intensità prescrittiva espresso mediante le forme verbali utilizzate, faranno fede queste ultime.

8. Una volta ottenuto il parere favorevole da parte della commissione edilizia tutti i contenuti del progetto, ivi compresi quelli derivanti dall'accettazione da parte del progettista di direttive e consigli, dovranno essere considerati obbligatori ai fini della realizzazione dell'intervento, fatta salva la possibilità di varianti da assentire nei modi previsti dalla normativa vigente.

Art. 2. Parametri urbanistico-edilizi e sigle delle destinazioni d'uso

- I parametri urbanistici ed edilizi eventualmente impiegati nel testo e le sigle delle destinazioni d'uso citate fanno riferimento alle definizioni, alle modalità di calcolo e di applicazione fornite dal vigente Piano regolatore, adottato il 19 marzo 1998.

Art. 3. Sull'ambiente urbano

1. Decoro dell'ambiente e cura dei materiali urbani

- I materiali urbani di cui alla Sezione II del presente Regolamento edilizio (e in particolare i loro elementi di interfaccia e le fronti degli edifici) devono essere in condizioni da rispettare il decoro dell'ambiente urbano, senza deturparlo o comunque diminuirne la qualità.

- Tutti gli elementi costitutivi dei materiali urbani devono essere oggetto di cura da parte dei proprietari al fine di assicurare le necessarie condizioni di decoro, di abitabilità e di idoneità igienica. Pertanto dovranno essere assoggettati periodicamente a manutenzione e a pulizia, mediante opportuni interventi ordinari e straordinari o, se necessario, di restauro.

- Gli interventi di cui al comma precedente dovranno essere eseguiti contemporaneamente e in modo uniforme da tutti i proprietari (ad esempio: pitturazione o sostituzione degli intonaci, tinteggiatura degli infissi esterni, ecc.).

- Il Sindaco (sentita la Commissione edilizia) ha facoltà di imporre ai proprietari l'adempimento delle disposizioni di cui ai commi precedenti mediante l'esecuzione di opere di ripristino e manutenzione o attraverso la rimozione di elementi che venissero giudicati deturpanti e contrastanti con l'ambiente urbano.

- Il Sindaco, congiuntamente alla ingiunzione di cui al comma precedente, ha facoltà di indicare le modalità di esecuzione delle opere e il periodo entro il quale dovranno essere realizzate.

- In caso di inadempimento da parte del proprietario è facoltà del Sindaco provvedere ad un intervento sostitutivo a spese del proprietario.

2. Sporgenze verso lo spazio pubblico

a) Elementi costitutivi degli edifici

- Le sporgenze sullo spazio pubblico degli elementi costitutivi degli edifici (davanzali, balconi, bow-window, decorazioni, contorni finestre, oggetti e volumi di qualsiasi natura, a meno di quanto indicato nelle seguenti lettere b. e c. del presente paragrafo) con intradesso ad una altezza inferiore a ml. 4,50 dal piano di edificazione, non potranno essere superiori a cm.5.

- Per le sporgenze con altezza all'intradosso uguali o superiori a ml. 4,50 le disposizioni sono le seguenti:
 - dimensione massima della sporgenza pari a 1/10 della sede stradale e comunque non superiore a ml. 1,50;
 - dimensione della sporgenza inferiore a quella del marciapiede in quel punto almeno pari a cm. 50;
 - nel caso in cui lungo le sedi stradali con sezione superiore o uguale a ml. 9,00 manchi il marciapiede la dimensione della sporgenza sarà calcolata come se esso fosse pari a ml. 1,50;
 - nel caso di sporgenze su spazi aperti pubblici esclusivamente pedonali (piazze, giardini, strade stabilmente pedonalizzate, ecc.) la loro dimensione massima è pari a ml. 1,50;
 - nelle sedi stradali (con o senza marciapiede, pedonalizzate e non) con sezione inferiore a ml. 9,00 la dimensione massima della sporgenza è pari a ml. 0,30.
- Sono fatte salve le disposizioni per ciascuna famiglia di materiali urbani contenute nei Titoli seguenti della presente Sezione relative agli sporti di gronda e tutte le eventuali indicazioni specifiche contenute nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

b) Inferriate

- La sporgenza massima dalle pareti degli edifici da parte di inferriate applicate a finestre prospicienti lo spazio pubblico è pari a ml. 0,30. La distanza minima tra il margine inferiore dell'inferriata e il piano di edificazione è pari a ml. 2,50. Tali parametri possono essere impiegati solo in presenza del marciapiede, oppure se la facciata dell'edificio è prospiciente a uno spazio pubblico esclusivamente pedonale, oppure se si è in presenza di una corsia pedonale, complanare alla carreggiata stradale ma separata da questa mediante paletti metallici, ringhiere o altri ostacoli atti a dividere stabilmente il percorso pedonale da quello degli autoveicoli. In caso contrario è valido il comma successivo.
- A quote inferiori ml. 2,50 la sporgenza massima ammissibile delle inferriate è pari a cm. 5.
- In ogni caso materiali, forme e finiture delle inferriate dovranno essere tali da non pregiudicare l'incolumità di persone e animali circolanti nello spazio pubblico.

c) Pensiline al piano terra

- Le pensiline fisse, costituite da materiali durevoli e realizzate al piano terra a copertura degli ingressi degli edifici possono sporgere sullo spazio pubblico a seguito di specifica concessione.
 - È preferibile che siano realizzate esclusivamente per gli ingressi pedonali principali.
 - Si consiglia la loro realizzazione per gli edifici con le seguenti destinazioni d'uso: per i Servizi e attrezzature di interesse collettivo (SAC), le seguenti categorie: Servizi sociali e assistenziali, Servizi amministrativi, Istruzione di base e dell'obbligo, Istruzione superiore, Istruzione universitaria, Ospedali e servizi sanitari, Culto e servizi religiosi, Spettacolo e cultura, Sport, Attrezzature pubbliche a servizio delle imprese, Attrezzature ferroviarie (limitatamente all'edificio della stazione). Per le altre categorie: attrezzature ricettive (AR), edifici totalmente destinati ad uffici (TR1).
 - L'altezza minima dell'intradosso dal suolo sottostante non potrà essere inferiore a ml. 3,00.
 - La sporgenza massima delle pensiline sulle sedi stradali potrà essere pari alla dimensione del marciapiede diminuita di ml. 0,50.
 - Nel caso in cui una pensilina sia prevista sulla facciata di un edificio prospiciente uno spazio aperto pubblico di altra natura (ad esempio piazze o strade completamente pedonalizzate), non potrà avere una sporgenza superiore a ml. 2,50 e, in ogni caso, tenendo conto della distanza dagli edifici prospicienti e della eventuale sistemazione del suolo, dovrà consentire l'agevole passaggio

gio di eventuali mezzi di soccorso in quel punto.

- Nelle sedi stradali e negli spazi pubblici di qualsiasi natura, aventi sezione in quel punto inferiore a ml. 9,00, non è ammessa la realizzazione di pensiline.

3. Costruzioni al di sotto dello spazio pubblico

- La realizzazione di fondazioni di edifici privati e di intercapedini, corrispondenti a piani interrati o seminterrati di edifici, al di sotto dei marciapiedi è soggetta a specifica concessione.
- Le intercapedini non sono ammesse in assenza di marciapiede o di corsia pedonale stabilmente delimitata.
- La sporgenza complessiva di intercapedini e fondazioni dalla parete dell'edificio dovrà essere inferiore a quella del marciapiede o della corsia pedonale almeno di cm. 30. In ogni caso le intercapedini non potranno avere larghezza lorda superiore a ml. 1,50.
- La realizzazione di intercapedini o di fondazioni non dovrà pregiudicare il funzionamento e la facile manutenzione di tutti gli eventuali impianti a rete (esistenti o da realizzare) posti al di sotto del marciapiede. Pertanto è facoltà dell'Amministrazione stabilire eventualmente dimensioni massime specifiche e più restrittive in relazione a ciascun caso che si possa presentare.
- Tutti i manufatti costituenti l'intercapedine e la sua copertura non dovranno pregiudicare il passaggio pubblico e la sicurezza dei pedoni.
- Le intercapedini devono essere coperte con grigliato costituito da idoneo materiale metallico, con lavorazione e/o forme che lo rendano antisdrucchiolo e indeformabile, adeguatamente dimensionato nello spessore, assicurato al telaio in modo che sia inamovibile e montato in perfetta corrispondenza con la superficie dello spazio pedonale pubblico.
 - È preferibile astenersi dalla realizzazione di uscite di sicurezza o di accessi ai piani seminterrati e interrati mediante l'utilizzo delle intercapedini poste al di sotto dello spazio pubblico.
- I soggetti titolari della concessione sono tenuti alla manutenzione di tutti gli elementi costitutivi delle intercapedini e ad eseguire le eventuali opere di ripristino che si dovessero rendere necessarie.

4. Portici di uso pubblico

- I portici di uso pubblico non possono avere larghezza netta inferiore a ml. 3,50 e altezza netta inferiore a ml. 4,00. Per i portici sostenuti da strutture ad arco si considererà l'altezza del piano di imposta dell'arco stesso.
 - È preferibile che la parete esterna dei portici non coincida con il margine del marciapiede. Se possibile la larghezza del marciapiede oltre la parete esterna del portico dovrà essere pari almeno a cm. 80.
 - La pavimentazione dei portici dovrà essere posata alla stessa quota del marciapiede o di altro spazio pubblico pedonale esistente o da realizzare contiguo.
 - La pavimentazione dello spazio coperto dai portici potrà essere realizzata con materiali diversi da quelli impiegati per il rivestimento degli spazi pubblici contigui.
- Nel caso in cui ci si trovi in presenza di una serie di portici appartenenti a più edifici fra loro confinanti si dovrà aver cura di scegliere materiali, finiture, colori, ecc. della pavimentazione in modo da tener conto di quanto già esistente, assicurando, per quanto possibile la continuità dell'immagine dello spazio pubblico.
- In ogni caso tutti i materiali impiegati e la loro finitura dovranno garantire un sicuro uso pedonale in qualsiasi condizione atmosferica.

5. Apposizione sulle costruzioni di indicatori e apparecchi relativi ai servizi stradali e pubblici

- Al Sindaco è riservata la facoltà di applicare o far applicare sul fronte delle costruzioni i seguenti apparecchi relativi ai servizi stradali e pubblici:
 - a)** le targhe che riportano i nomi assegnati agli spazi pubblici;
 - b)** le piastrelle e i capisaldi per indicazioni relative all'altimetria, a tracciamenti, alla posizione di idranti e di impianti del gas, ecc.;
 - c)** i cartelli per le segnalazioni stradali;
 - d)** le mensole, i ganci e le condutture per la pubblica illuminazione, ecc.
 - e)** i cartelli segnalatori dei servizi pubblici postali, telefonici, ecc.
 - f)** gli orologi elettrici;
 - g)** gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento necessario all'organizzazione degli spazi pubblici;
 - h)** le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi;
 - i)** i cartelloni per l'affissione di manifesti.
 - La loro installazione non deve essere di disturbo per il traffico dei veicoli e non deve costituire un pericolo per i pedoni.
 - I proprietari interessati da tale obbligo sono tenuti a non impedirne la vista.
 - La loro collocazione non dovrà deturpare l'aspetto degli edifici e, per quanto possibile, dovrà seguire criteri che tengano presente gli elementi costitutivi della facciata, i loro allineamenti e principi compositivi.
 - Possono essere applicati su costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.
 - Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi intervento edilizio che comporti la rimozione di indicatori e apparecchi relativi ai servizi stradali e pubblici dovrà darne avviso al Sindaco o all'ente interessato che prescriveranno nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

6. Apposizione sulle costruzioni dei numeri civici

- Per ciascun edificio l'Amministrazione comunale assegna il numero civico e gli eventuali numeri subalterni e fornisce gli indicatori che saranno in materiale resistente e con dimensioni, colori e forme propri della tradizione seregnese.
- Gli indicatori dei numeri principali saranno affissi a cura dell'Amministrazione, quelli subalterni a cura del proprietario dell'immobile.
- Il numero civico deve essere collocato, in modo visibile e con modalità che ne assicurino la stabilità nel tempo, a fianco della porta di ingresso pedonale dell'edificio, a destra di chi guarda, ad una altezza compresa tra ml. 2,50 e 3,50.
- Nel caso in cui gli edifici non siano posti sul ciglio stradale l'indicatore dovrà essere posto sul margine alto della recinzione a destra dell'ingresso pedonale.
- Entro i limiti indicati ai commi precedenti, la specifica collocazione di ogni indicatore dovrà tenere conto degli elementi costitutivi dei manufatti sui quali verrà sistemato, i loro allineamenti e principi compositivi.
- Più numeri civici apposti sullo stesso edificio dovranno essere collocati con i medesimi criteri.

Se possibile nell'ambito di una stessa strada dovranno essere posizionati con altezze analoghe e comunque con criteri simili.

- È ammessa l'apposizione da parte dei proprietari di indicatori numerici luminosi durante le ore notturne a condizione che l'impianto elettrico e le condutture relative non siano visibili dallo spazio pubblico.
- In caso di eliminazione di accessi precedentemente numerati (demolizioni di edifici; interventi di ristrutturazione tali per cui vengano mutati i criteri di accesso e di distribuzione, ecc.) e di variazioni della numerazione, il proprietario dovrà restituire all'Amministrazione, entro quindici giorni dalla fine degli interventi, gli indicatori a suo tempo assegnati.

7. Targhe obbligatorie sugli edifici

- Nei condomini gli amministratori sono tenuti a porre, nei pressi dell'ingresso degli edifici, una targhetta, ben visibile e fissata in modo stabile, contenente i propri dati e recapito, affinché possano essere contattati in casi di emergenza.
- All'esterno dell'edificio, sotto il numero civico, dovrà essere apposta una targa che riporti l'anno di ultimazione del fabbricato, il nome del progettista e dell'impresa esecutrice.
- L'apposizione delle targhe dovrà tenere conto degli elementi costitutivi dei manufatti sui quali verrà sistemato, i loro allineamenti e principi compositivi.

8. Antenne radiotelevisive e paraboliche

- Non è ammessa l'installazione di antenne su balconi, logge e terrazze delle unità abitative, ma solo sui tetti degli edifici.
 - Se possibile, è preferibile l'installazione di antenne centralizzate.

9. Insegne, cartelloni pubblicitari e segnaletici

- In questo articolo vengono trattate le insegne che non sono relative ad attività ospitate negli stessi edifici e lotti ove sono installate. Le altre insegne sono trattate nei Titoli relativi a ciascuna famiglia di materiali urbani.
- Nello spazio pubblico le insegne, i manifesti pubblicitari e i cartelli segnaletici possono essere affissi solo negli spazi e sui supporti appositamente predisposti dal Comune.
- Nei lotti liberi privati non è possibile installare insegne e supporti per cartelloni pubblicitari.
- Sui fronti delle costruzioni prospicienti lo spazio pubblico è necessaria una autorizzazione dell'Amministrazione per collocare supporti per le affissioni pubblicitarie.

10. Spazi privati aperti al pubblico

- Tutti gli spazi privati di uso pubblico devono essere in condizioni tali da rispettare il decoro dell'ambiente urbano, senza deturparlo diminuendone la qualità e la funzionalità.
- Al fine di assicurarne le condizioni di decoro e di idoneità all'uso, le modalità di progettazione, i materiali e le finiture impiegate per la realizzazione di tali spazi devono fare riferimento, per analogia, a quanto disposto per lo spazio pubblico nella Sezione IV del presente Regolamento edilizio.
- Fatte salve le specifiche disposizioni contenute nelle convenzioni stipulate per l'asservimento di spazi privati ad uso pubblico, tutti gli elementi costitutivi di tali spazi devono essere oggetto di cura da parte dei proprietari. Pertanto dovranno essere assoggettati periodicamente a manutenzione e a pulizia, mediante opportuni interventi ordinari e straordinari.
- Il Sindaco (sentita la Commissione edilizia) ha facoltà di imporre ai proprietari l'adempimento

delle disposizioni di cui al primo comma e a quello precedente del presente paragrafo, mediante l'esecuzione di opere di ripristino e manutenzione o attraverso la rimozione di elementi che venissero giudicati deturpanti e contrastanti con l'ambiente urbano o costituiscano fonte di pericolo per i cittadini.

- Il Sindaco, congiuntamente alla ingiunzione di cui al comma precedente, ha facoltà di indicare le modalità di esecuzione delle opere e il periodo entro il quale dovranno essere realizzate.
- In caso di inadempienza da parte del proprietario è facoltà del Sindaco provvedere ad un intervento sostitutivo a spese del proprietario ai sensi della legislazione vigente.

Art. 4. Sui requisiti generali dei locali, degli alloggi, dei piani, degli edifici e dello spazio aperto delle unità abitative

Per quanto non espressamente trattato sono valide le disposizioni del vigente Regolamento locale di igiene.

1. Altezze dei locali

- Sono fatte salve prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti vigenti per usi specifici dei locali.
- Sono valide le prescrizioni del Regolamento locale d'Igiene (Capitolo 4, art. 3.4.7) con le seguenti raccomandazioni.
 - È preferibile limitare le altezze medie nette di ml. 2,40 ai locali con le seguenti destinazioni: corridoi; disimpegni; bagni; gabinetti; ripostigli; lavanderie domestiche; magazzini e depositi ove la permanenza di persone sia limitata alle operazioni di carico-scarico e pulizia.
 - È preferibile impiegare altezze minime nette pari a ml. 3,00 per i locali con le seguenti destinazioni: aule scolastiche; sale di esposizione; sale da gioco; palestre; sale da spettacolo; laboratori scientifico-tecnici; laboratori industriali; officine industriali e artigianali; locali open-space per uffici; cucine per collettività; mense aziendali; magazzini e archivi ove la permanenza di persone sia prolungata oltre le operazioni di carico-scarico e pulizia.
 - È preferibile impiegare altezze minime nette pari a ml. 3,50 per i locali con le seguenti destinazioni: i disimpegni collettivi e atrii al piano terra degli edifici plurialloggio e di quelli a destinazione terziaria e pubblica; i locali adibiti ad esercizi commerciali ed esercizi pubblici (bar; ristoranti; self service e mense aperte al pubblico).
 - Negli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, relativi ad edifici legittimamente esistenti all'epoca di entrata in vigore del presente Regolamento, è consentito il cambiamento di destinazione d'uso anche con il solo mantenimento delle altezze esistenti, purché superiori a ml. 2,70, in deroga alle altezze raccomandate ai commi precedenti, con il rispetto delle prescrizioni dettate dal Regolamento di Igiene. Locali esistenti con altezza inferiore a ml. 2,70 potranno limitarsi a raggiungere detta quota.

2. Soffitti inclinati

- La parete più bassa dei locali aventi soffitti inclinati non potrà avere dimensioni inferiori a ml.2,10.

3. Superficie utile dei locali

- Per tutti i locali ove sia prevista la permanenza di persone la superficie utile minima è di mq. 9,00.

- Per le camere a due letti e per i soggiorni (anche con spazio di cottura) la superficie utile minima è di mq. 17,00.
- Per le cucine la superficie utile minima è di mc. 21.
- È ammessa la realizzazione di spazi di cottura all'interno di nicchie senza finestra propria, a condizione che siano aperte su locali di soggiorno o sale da pranzo e non siano da questi separati da pareti fisse. Le nicchie ospitanti gli spazi di cottura devono avere dimensioni e forme tali da consentire l'installazione di un lavello, un punto di cottura e un frigorifero.
- Per i locali ospitanti i servizi igienici la superficie utile minima è di mq. 4,00. In un alloggio, ulteriori locali per servizi igienici potranno avere una superficie utile minima di mq. 2.
- Fatte salve norme specifiche, negli edifici e nelle unità immobiliari con destinazione CM, EP, TR, PR, AR, SAC i locali contenenti il solo w.c. dovranno avere una superficie utile minima pari a mq. 1,50, con un lato di almeno ml. 0,90.
 - Fatte salve esigenze particolari dei cicli produttivi, per i locali in cui sia prevista la permanenza continuativa di più persone a scopi lavorativi e/o l'accesso e la frequentazione da parte del pubblico, nelle destinazioni d'uso PR, CM, EP, TR, AR e SAC, è preferibile che la superficie utile minima sia di mq. 30,00 (sale riunioni, hall, sale d'attesa, ecc.)

4. Corridoi

- Nella residenza i corridoi lunghi oltre ml. 10 devono avere una larghezza minima pari a ml. 1,50 ed essere areati o aeroilluminati direttamente.

5. Dotazioni minime delle unità abitative e degli edifici

- Ogni alloggio deve essere dotato di una cucina o di un apposito spazio di cottura e almeno di un servizio igienico completo di water, bidet, vasca o doccia, lavabo.
 - È preferibile che un bagno per ogni alloggio abbia dimensioni e forme tali da consentire almeno l'installazione di una vasca a sedere.
 - In ogni nuova costruzione o a seguito di interventi di ristrutturazione, per ogni unità abitativa si consiglia la realizzazione di un ripostiglio con superficie utile non inferiore a mq. 1,5. Tale superficie può essere ricavata anche in un soppalco accessibile tramite botola.
 - Negli edifici residenziali plurialloggio (Famiglia n. 2) di nuova costruzione è preferibile prevedere locali d'uso comune, collocati al livello di ingresso o a quello seminterrato, per il deposito di biciclette, carrozzine, ecc. Tali locali avranno una altezza media netta non superiore a ml. 2,40 e una superficie utile di mq. 15, aumentata di mq. 1,5 per ogni alloggio oltre i 6. Inoltre essi dovranno essere facilmente accessibili, mediante percorsi orizzontali, rampe, ascensori, in modo che possano essere raggiunti anche da persone anziane o con ridotte capacità motorie.

6. Superficie lorda di pavimento minima

- Un alloggio non può avere una Slp inferiore a mq. 30. Sono fatte salve le norme nazionali e regionali per l'edilizia convenzionata e sovvenzionata.

7. Seminterrati e interrati

- Con altezza non inferiore a m. 2,60, è consentito l'impiego dei piani seminterrati ed interrati al fine di ospitare locali entro i quali la permanenza di persone sia prevista solo per svolgere specifiche operazioni limitate nel tempo. Ad esempio si tratta di: lavanderie, stenditoi, cantine, autorimesse; inoltre: impianti tecnici automatici, magazzini e depositi che non necessitino di sorve-

glianza o la presenza continua di operatori in loco.

In questi casi dovrà essere garantito l'isolamento dall'umidità e assicurato il ricambio d'aria, anche mediante l'ausilio di apparecchiature meccaniche e dovranno essere soddisfatte le norme dettate al riguardo da parte del vigente Regolamento locale d'igiene.

- Con altezza non inferiore a m. 3,00, fatte salve specifiche norme di settore per particolari destinazioni d'uso, è consentito l'impiego dei piani seminterrati e interrati al fine di ospitare locali con permanenza di persone.

Sono escluse le destinazioni d'uso residenziali (R1) e quelle ricettive (limitatamente ai locali di pernottamento e soggiorno).

In questi casi dovrà essere garantito l'isolamento dall'umidità, i locali dovranno essere areati ed illuminati naturalmente e dovranno essere soddisfatti i rapporti di aeroilluminazione previsti dal vigente Regolamento locale d'igiene. Sono possibili deroghe per casi particolari, sentito il parere della ASL.

- Nelle nuove costruzioni la parte fuori terra del piano seminterrato potrà al massimo essere pari a m. 1,50, misurati dal piano di edificazione dell'estradosso della soletta di copertura del piano seminterrato stesso.

8. Piani pilotis

- Il piano pilotis deve consentire la visibilità reciproca tra gli spazi antistanti almeno due dei lati opposti dell'edificio.

- **Compatibilmente, e in proporzione, alle dimensioni della superficie che esso è destinato a coprire, è preferibile che la sua altezza netta non sia inferiore a ml.3,00.**

- Potrà essere occupato da locali fino ad un massimo del 30% della sua superficie. Essi potranno ospitare scale, ascensori, locali tecnici, guardiole o portinerie, locali comuni (sale riunioni, depositi biciclette e carrozzine, ecc.), esercizi commerciali e pubblici; è sempre esclusa la residenza (fatta salva quella eventualmente legata alla portineria).

- Gli strumenti urbanistici vigenti stabiliscono se si debba considerare nel computo delle altezze massime dell'edificio anche quella del piano pilotis.

9. Sottotetti

a) Sottotetto ispezionabile

- Altezza netta = massimo ml. 1,75.

I lucernari di illuminazione dovranno avere una superficie vetrata complessiva inferiore o uguale al 3% della superficie netta di pavimento. Tali limiti vanno verificati per ogni singolo ambiente ricavato nel sottotetto. Ciascun lucernario non potrà avere superficie maggiore di mq. 0,70, fatte salve le disposizioni per ciascuna famiglia di materiali urbani.

- Non è ammessa la permanenza di persone. Può ospitare: ripostigli condominiali e domestici; impianti tecnici automatici che non necessitano di sorveglianza; accessi a vani tecnici indipendenti, autonomamente collocati sulla copertura.

- Vi si accede esclusivamente mediante botole poste sul soffitto dell'ultimo livello abitabile e pertanto non è possibile raggiungerlo mediante opere stabili, né dagli spazi condominiali, né dagli alloggi, né dall'esterno dell'edificio.

- Può essere dotato di un impianto per l'illuminazione artificiale, ma non di riscaldamento, né di servizi igienici.

b) Sottotetto/solaio

- Altezza media netta = ml. 1,75.

I lucernari di illuminazione dovranno avere una superficie vetrata complessiva inferiore o uguale al 3% della superficie netta di pavimento. Tali limiti vanno verificati per ogni singolo ambiente ricavato nel sottotetto. Ciascun lucernario non potrà avere superficie maggiore di mq. 0,70, fatte salve le disposizioni per ciascuna famiglia di materiali urbani.

- Non è ammessa la permanenza di persone se non per svolgere specifiche operazioni limitate nel tempo. Oltre alle destinazioni di cui alla lettera precedente (nei materiali della famiglia n. 2 eventualmente suddiviso in vari locali) è utilizzabile anche come deposito, stenditoio, ecc.

- Deve avere sempre un accesso stabile, direttamente dal vano scala condominiale o dallo spazio domestico mediante scala interna con disimpegno chiuso. In ogni caso può essere dotato di impianti per l'illuminazione artificiale, per il riscaldamento per ogni edificio, anche con ventilazione forzata, con dimensione massima di mq. 2,00.

c) Sottotetto abitabile

- Altezza media netta = minimo ml. 2,70.

- I locali che lo costituiscono possiedono tutti i requisiti di abitabilità necessari secondo tutte le leggi vigenti e le disposizioni del presente Regolamento edilizio.

- Le modalità di realizzazione delle aperture sulle falde sono indicate nelle disposizioni per ciascuna famiglia di materiali urbani.

- Gli spazi di altezza inferiore a ml. 2,10 devono essere chiusi e separati stabilmente dalla restante parte dell'ambiente mediante arredi fissi o tavolati e utilizzati esclusivamente quali armadi, guardaroba, ripostigli, ecc.

10. Soprelevazioni

- Nel caso in cui il P.R.G. preveda la possibilità di realizzare sopraelevazioni degli edifici esistenti, i locali appartenenti al piano immediatamente inferiore a quello che si aggiunge dovranno soddisfare le disposizioni sulle altezze minime prescritte dal presente Regolamento edilizio.

- In caso contrario, fatto salvo il rispetto dell'altezza massima degli edifici ammessa in quella zona di P.R.G., l'intervento dovrà prevedere anche l'adeguamento dei locali dell'ultimo piano abitabile esistente alle altezze minime prescritte.

11. Zoccolo

- L'altezza della soletta di copertura dei piani seminterrati sporgenti dal sedime degli edifici non può essere superiore a ml. 1,50, misurati dal piano di edificazione all'estradosso finito della soletta stessa.

- **E' preferibile che gli zoccoli abbiano la copertura sempre praticabile e facciano parte integrante degli spazi correntemente utilizzati dell'edificio, ad esempio per la distribuzione agli accessi degli alloggi e/o degli esercizi commerciali posti al piano rialzato, oppure per costituire terrazze degli alloggi stessi, ecc.**

- Sono fatte salve le specifiche disposizioni delle famiglie di materiali urbani.

12. Cortili e corti

- Fatte salve le disposizioni sulle distanze fra le pareti finestrate e le eventuali norme per casi specifici contenute nel Piano regolatore generale e quelle per ciascuna famiglia di materiali urbani nel presente Regolamento edilizio nei successivi Titoli della presente Sezione, per cortili e corti di nuova costruzione valgono le seguenti disposizioni generali.

- Le superfici dei cortili e delle corti non potranno avere dimensioni nette minori di un quarto della somma delle superfici delle pareti prospicienti (la cui altezza sarà misurata dal piano di edificazione all'estradosso della gronda o del coronamento).
- Nel caso in cui lati delle corti e dei cortili siano costituiti da recinzioni, muri di cinta o da edifici di altezza inferiore o uguale a ml. 4,50, tali lati vanno conteggiati come pareti di altezza pari a quella massima consentita per gli edifici nella zona di P.R.G. corrispondente.
- In ogni caso i lati netti di corti e cortili non potranno avere dimensione inferiore a ml. 10.
- Spazi con superficie o lati inferiori saranno considerati cavedi.
- All'interno di corti e cortili esistenti e di nuova costruzione non possono essere realizzate recinzioni che abbiano una altezza superiore ml.1,00.

13. Permeabilità degli spazi aperti

- Nel caso sia impossibile soddisfare l'indice SP (vedi P.R.G.), a causa dell'esistenza di un piano interrato che si sviluppi oltre l'area di sedime dell'edificio fuori terra, è ammesso, ai fini del conteggio della Superficie permeabile, considerare anche l'area corrispondente alla parte di edificio interrato esterna al perimetro dell'edificio, purché coperta da almeno 50 cm. di terriccio e purché le acque piovane vengano convogliate in appositi pozzi perdenti.

TITOLO II

DISPOSIZIONI PER I MATERIALI APPARTENENTI ALLA FAMIGLIA N.1

Art.1. Costruzione e composizione dei manufatti	133		
1.1. Edificio principale	133		
1.1.1. Attacco a terra	133		
a) Conformazione del suolo	133		
b) Attacco a terra con piano rialzato	133		
c) Attività ospitate	135		
1.1.2. Coperture	135		
a) Generalità	135		
b) Tetti a falde	135		
c) Coperture piane e praticabili	135		
1.1.3. Sottotetti	137		
a) Sottotetti non abitabili	137		
b) Recupero dei sottotetti	137		
1.1.4. Balconi, terrazze, logge	138		
1.1.5. Superfici e facciate	138		
1.2. Costruzioni di pertinenza	138		
1.2.1. Autorimesse	139		
1.2.2. Ricoveri per attrezzi e ripostigli	139		
1.2.3. Pergolati	139		
1.2.4. Tettoie e pensiline	139		
1.2.5. Serre	139		
Art.2. Rapporti tra manufatti e lotto	141		
2.1. Posizione delle costruzioni nel lotto e distanze dai confini	141		
2.1.1. Edificio principale	141		
a) Criteri generali	141		
b) Posizione dell'edificio e rango delle sedi stradali	143		
- Posizione dell'edificio in lotti serviti da strade di attraversamento	143		
- Posizione dell'edificio in lotti serviti da strade di distribuzione	145		
- Posizione dell'edificio in lotti serviti da strade cortile	145		
2.1.2. Costruzioni di pertinenza	147		
a) Criteri generali	147		
b) Autorimesse	147		
c) Ricoveri per attrezzi, tettoie e pensiline	149		
d) Pergolati	149		
e) Serre	149		
Art.3. Modalità di ampliamento e ristrutturazione	152		
3.1. Ampliamenti al piano terra	152		
3.2. Ampliamenti ai livelli superiori	153		
3.3. Ampliamenti su più livelli	153		
3.4. Ampliamenti con volumi indipendenti	153		
Art.4. Costruzione e composizione dello spazio aperto privato	155		
4.1. Elementi costitutivi e loro trattamento	155		
		4.1.1. Giardini	155
		a) Criteri generali	155
		b) Vegetazione	155
		4.1.2. Orti	157
		4.1.3. Aree di sosta	157
		4.1.3. Rampe	157
		4.2. Permeabilità del suolo	159
		Art.5. Rapporti tra spazio pubblico e spazio domestico: elementi di interfaccia	161
		5.1. Recinzioni	161
		5.1.1. Generalità	161
		5.1.2. Altezza delle recinzioni e proporzioni fra gli elementi	161
		5.1.3. Materiali	163
		5.1.4. Rapporti con le costruzioni di pertinenza	163
		5.1.5. Rapporti con le recinzioni confinanti	163
		5.1.6. Condizioni di affaccio	165
		5.1.7. Rapporti con le sedi stradali	165
		5.2. Passi carrabili	167
		5.3. Cancelli pedonali e carrabili	167
		5.4. Piantate a confine verso lo spazio pubblico	168
		5.5. Insegne	168
		5.5.1. Generalità	168
		5.5.2. Insegne a muro	169
		5.5.3. Insegne a bandiera sugli edifici	169
		5.5.4. Insegne nello spazio aperto di pertinenza	171
		5.5.5. Insegne sulle recinzioni	171
		5.5.6. Insegne sulla sommità degli edifici	171
		5.5.7. Bacheche	171
		5.5.8. Lampade	173
		5.6. Tendoni	173
		Art.6. Modi di aggregazione e principi insediativi	175
		6.1. Principi generali	175
		6.2. Configurazioni	177
		6.2.1. Isolato	177
		6.2.2. Corte	179
		6.2.3. Pettine	179
		6.3. Situazioni di frangia urbana	181
		6.4. Strade private	183
		Esempi citati	184

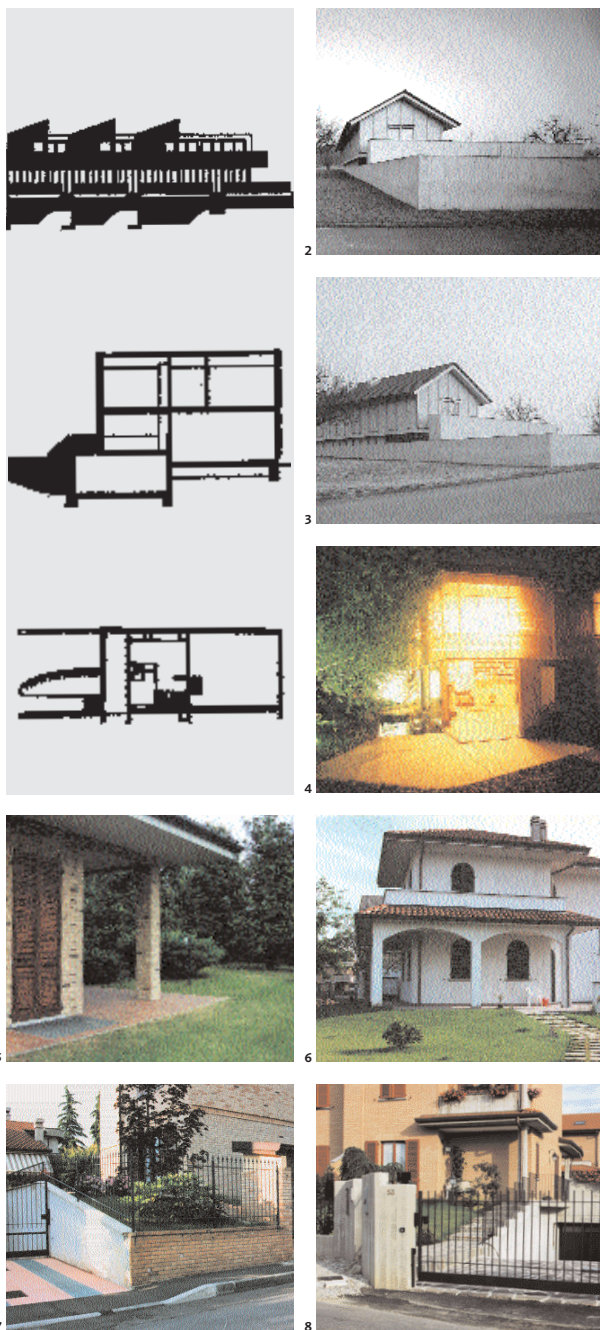
1. Le schiere si organizzano con un piano seminterrato che occupa solo una parte del sedime dell'edificio. Questa soluzione diventa l'occasione per articolare su due livelli il primo piano abitabile, proteggendo la zona ingresso dalla strada e creando una relazione diretta con lo spazio a giardino verso l'interno del lotto.

2,3. L'esempio mostra come un basamento in cemento possa costituire un elemento di mediazione tra l'edificio e l'andamento del suolo. Il basamento verso la strada in parte contiene le autorimesse interrate e in parte è costituito da una semplice recinzione che delimita il giardino. Dove il terreno sale progressivamente il basamento diviene semplice zoccolo di appoggio dell'edificio da cui è distanziato da uno spessore nel quale sono alloggiate le finestre del piano interrato.

4. Una piastra di cemento costituisce un elemento di continuità tra l'interno della casa e lo spazio del giardino. Li separa una sottile serramentazione interamente apribile.

5,6. I portici possono costituire un ottimo elemento di integrazione tra interno ed esterno della casa. Nel secondo esempio, in assenza di porte finestre o di adeguate aperture il portico è semplicemente giustapposto alla parete della casa. L'interno della casa risulterà buio e il portico poco utilizzabile.

7,8. La formazione di rilevati artificiali di terreno con pendenze troppo accentuate costringe spesso all'utilizzo di elementi di separazione interni e di muri di contenimento che introducono nel trattamento dello spazio aperto delle discontinuità, che ne limitano le possibilità di godimento.



1. Costruzione e composizione dei manufatti

1.1. Edificio principale

1.1.1. Attacco a terra

- Nella progettazione dell'attacco a terra degli edifici è preferibile sempre considerare le interazioni tra la conformazione del suolo e la organizzazione distributiva e volumetrica dell'edificio, in coerenza con le esigenze delle attività ospitate.

a) Conformazione del suolo

- Nei casi in cui il terreno sia prevalentemente pianeggiante è consigliabile favorire la continuità tra spazio interno ed esterno dell'edificio. A tale scopo è opportuno: limitare il più possibile gli elementi di mediazione, soprattutto quelli che comportano il raccordo tra quote differenti; privilegiare eventualmente quegli elementi di mediazione che articolano il passaggio tra l'interno dell'edificio e lo spazio aperto di pertinenza incidendo sul volume dell'edificio stesso (quali i portici, logge, verande, serre e pergolati).

- Nei casi in cui il terreno sia in pendenza, anche lieve, è consigliabile, per quanto possibile, non annullare (con piattaforme, zoccoli, piastre artificiali, ecc.) la forma del suolo. A tale scopo è opportuno definire il rapporto tra interno ed esterno dell'edificio utilizzando i dislivelli e le discontinuità esistenti e tenendo conto delle differenti condizioni di contatto delle diverse parti dell'edificio con le pendenze del terreno.

- In ogni caso è preferibile limitare al massimo i movimenti di terra interni al lotto che non siano quelli strettamente necessari per stabilire il piano di edificazione.

- In tal senso la creazione di rilevati di terreno artificiali che raccordano il piano di campagna con il primo livello abitabile dell'edificio sarà consentito solo con pendenze inferiori o uguali all' 8%.

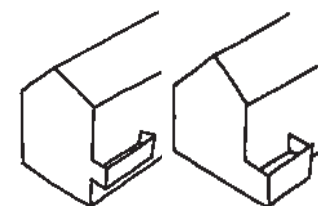
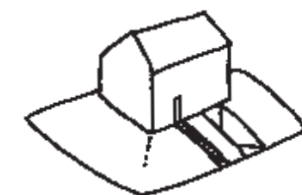
In questo caso l'edificio non potrà avere un piano rialzato.

b) Attacchi a terra con piano rialzato

- Alla quota del piano rialzato sono vietati elementi aggettanti (balconi, ecc.), comunque tali da non emergere direttamente dal suolo con strutture portanti verticali o velette di tamponamento.

In questi casi è preferibile piuttosto la realizzazione di logge al piano rialzato anche come elementi di raccordo con un'eventuale scala di accesso.

- Nella progettazione di eventuali scale esterne, sia nei casi in cui esse siano previste contemporaneamente alla costruzione, sia nel caso in cui si tratti di aggiunte successive, si consiglia di ricercare l'integrazione con il basamento dell'edificio, in modo da evitare che si configurino come elementi ad esso giustapposti.



9. Nelle case con esercizi commerciali il portico può costituire un utile elemento di mediazione con la strada.

10,12. Le eventuali variazioni nelle inclinazioni delle falde di copertura sono, in linea generale, sconsigliabili. In alcuni casi tuttavia (9) l'utilizzo della copertura come una sorta di parete supplementiva dell'edificio che definisce l'immagine stessa della facciata, può giustificare l'uso di inclinazioni delle falde accentuate e differenti sui diversi fronti.

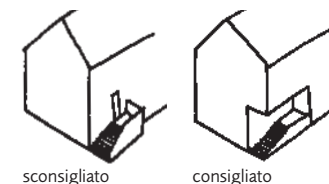
In ogni caso è bene evitare forme e trattamenti della copertura che tendono a negarne la natura.

13. Un esempio di copertura piana, parzialmente praticabile.

14. In questo caso la copertura piana si stacca nettamente dal corpo dell'edificio e lascia permeare la luce dello spazio interno.

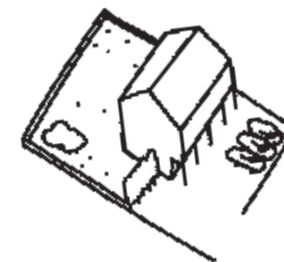


• Negli edifici con piano seminterrato è sconsigliata la realizzazione di scale tra il piano di edificazione e il piano rialzato poste esternamente alle pareti perimetrali. Le scale potranno essere eventualmente realizzate all'interno di bucaure, logge, porticati interni al volume dell'edificio.



c) Attività ospitate

• Nei casi in cui l'edificio ospiti, oltre alla residenza, attività di altra natura (commerciali, artigianali, ecc.), sarà da preferire la realizzazione di specifici affacci improntati alle differenti esigenze di visibilità, accessibilità o di riservatezza proprie di ciascuna destinazione d'uso. Ad esempio, nel caso in cui l'edificio ospiti esercizi commerciali al piano terra è consigliabile la predisposizione di un portico.



1.1.2. Coperture

a) Generalità

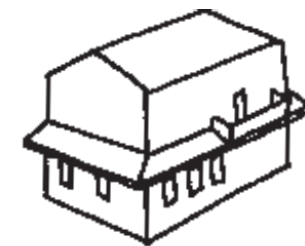
• Nel caso di edificazione coincidente con il limite dello spazio pubblico, gli sporti di gronda non potranno essere superiori a ml. 0,90 o pari a quella dei balconi, solo in loro corrispondenza. Per gli edifici con altezza di gronda inferiore a ml. 4,50 il limite dello sporto di gronda è pari a ml. 0,60.

b) Tetti a falde

• Nel caso di tetti a falde è preferibile che l'inclinazione sia compresa tra i 20 e i 35 gradi. Si consiglia di utilizzare la stessa inclinazione per tutte le falde della copertura.

• Il manto di copertura preferibilmente dovrà essere realizzato in laterizio o eventualmente in materiale metallico (rame, lamiera, ecc.).
• È preferibile evitare la realizzazione di elementi di copertura sporgenti dalla facciata posti immediatamente al di sopra di finestre, balconi e terrazze. Sono fatti salvi: gli elementi di copertura posti a protezione degli ingressi; quelli eventualmente previsti come prolungamenti delle falde dell'edificio e le pensiline, accessibili dallo spazio aperto di pertinenza e addossate a pareti cieche.

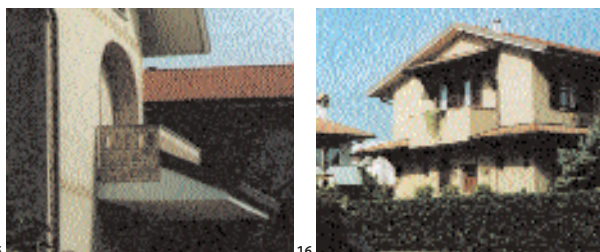
• Tutte le bucaure previste sulle falde della copertura (lucernari, abbaini, terrazzi, ecc.) in special modo nel caso di modifica di un edificio esistente, dovranno tenere conto dei criteri compositivi complessivi dell'edificio, riferendosi ai ritmi delle facciate e agli allineamenti ivi utilizzati.



c) Coperture piane e praticabili

• Le coperture praticabili devono essere dotate di parapetto con altezza minima di ml. 1,10.
• La realizzazione di coperture piane costituisce l'occasione per

15-17. La copertura posta al piano intermedio costituisce un elemento aggiunto alla facciata, che se garantisce una separazione tra alloggi sovrapposti limita tuttavia l'illuminazione degli spazi ai piani inferiori. Questi aggetti, che tendono a restituire l'immagine di più villette schiacciate una sull'altra, appesantiscono notevolmente l'aspetto degli edifici.



18-20. Diverse modalità di apertura di un sottotetto. Nel primo caso il taglio della falda fino alla soletta costringe a mettere una ringhiera che inevitabilmente avrà una differente inclinazione. Nel secondo caso la sopraelevazione della falda non corrisponde ad un complessivo cambiamento di inclinazione e permette di ricavare aperture di maggiore ampiezza e terrazze praticabili. Questa soluzione, indicata nel caso di un intervento di complessiva riconfigurazione della copertura non è indicata in interventi parziali. Nel terzo caso il semplice taglio della copertura e l'incastrò di una veletta permettono di ricavare una buona apertura, una terrazza e un'adeguata protezione dalla pioggia senza compromettere la sagoma della copertura.



prevedere uno spazio aperto in più a disposizione dell'alloggio, soprattutto nei casi in cui si sia in presenza di lotti di piccole dimensioni. Pertanto si consiglia di prevedere la praticabilità.

- La realizzazione di tettoie o pensiline o pergolati, integrate con gli eventuali volumi tecnici è consigliata sulle coperture piane praticabili, e sulle terrazze (altezza massima m.2,50).

1.1.3. Sottotetti

a) Sottotetti non abitabili

- Nei sottotetti non abitabili (sottotetti ispezionabili e sottotetti/solai) per ogni edificio è ammessa la realizzazione di un lucernario di superficie sufficiente al passaggio d'uomo (ml. 0,80 x 0,80 netti) per l'ispezione della copertura. Tale lucernario va incluso nei limiti della superficie vetrata complessiva massima dei sottotetti di cui al Titolo I della presente Sezione.

- Non sono ammesse aperture verticali lungo le falde dei tetti, né in corrispondenza degli eventuali muri che dividano i sottotetti dall'ambiente esterno, al fine di realizzare porte finestre su terrazze accessibili dai sottotetti stessi, abbaini, finestre, ecc., fatti salvi gli accessi tecnici.

b) Recupero dei sottotetti

- Negli interventi finalizzati al recupero di parti estese di sottotetti o di interi sottotetti è opportuno procedere ad una riconfigurazione e riqualificazione complessiva della copertura dell'edificio.

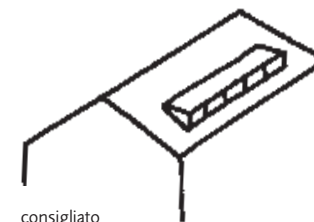
- Negli interventi finalizzati al recupero dei sottotetti (secondo quanto disposto dalle leggi vigenti) ai fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione di cui al Regolamento di igiene vigente è ammessa la realizzazione di aperture verticali sulle falde (abbaini) e di accessi a terrazze realizzate alla quota del piano sottotetto.

È preferibile che tali terrazze siano realizzate entro il perimetro dell'edificio e che il parapetto sia parte integrante della sagoma della copertura.

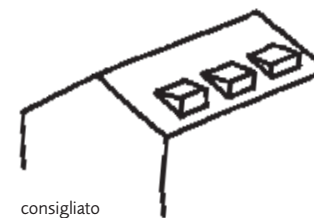
- Gli abbaini e le aperture realizzate sulle falde non dovranno avere dimensioni superiori a quelle sufficienti a soddisfare i rapporti di aeroilluminazione dei locali.

- Tutte le bucaure ed eventuali modifiche della sagoma (abbaini, terrazze) previste sulle falde della copertura dovranno tenere conto dei criteri compositivi complessivi dell'edificio.

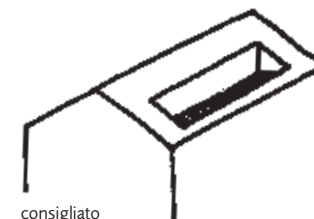
- L'accesso ai locali del sottotetto assoggettato a recupero secondo le leggi vigenti dovrà essere costituito da una scala fissa, facente parte integrante del vano scala dell'edificio o impostata all'interno di uno dei locali dell'alloggio posto al piano inferiore purché accessibile mediante disimpegno chiuso.



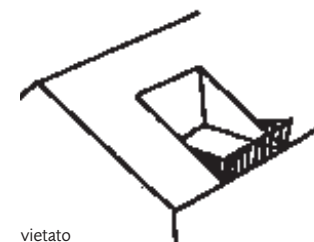
consigliato



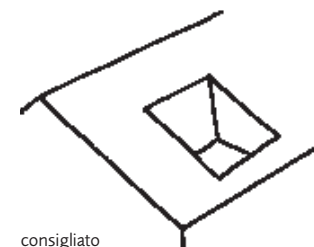
consigliato



consigliato



vietato



consigliato

- Negli interventi di cui alla presente lettera dovrà essere prevista la realizzazione di una adeguata coibentazione termica dei locali.

1.1.4. Balconi, terrazze, logge

- L'altezza minima del parapetto per balconi, terrazze e logge è di ml. 1,10.
- Devono sempre essere predisposti appositi canali di scolo, gocciolatoi o doccioni per il deflusso delle acque al fine di preservare le strutture dal deterioramento.
- Materiali e tecnologie per la realizzazione di balconi, terrazze, logge e rispettivi parapetti possono essere differenti da quelli impiegati per la realizzazione dei corpi di fabbrica dell'edificio.
- La sporgenza massima rispetto alla linea della facciata per eventuali corpi chiusi con elementi vetrati (bow-window) è di ml. 1,80.

1.1.5. Superfici e facciate

- Non ci sono preclusioni a differenti tipi di rivestimento, è comunque preferibile che la coloritura o il rivestimento siano unitari sull'intero fabbricato.
- Nel caso di trattamento a intonaco si consiglia la realizzazione di uno zoccolo con materiali differenti resistenti all'usura e di facile pulitura (lastre in pietra, mattoni, ecc.) di altezza minima pari a ml. 0,50 da terra.

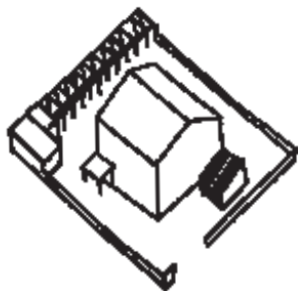
Nei casi in cui l'edificio sia costruito sul ciglio stradale lo zoccolo è obbligatorio.

In questo caso è consigliabile che lo zoccolo sia della medesima altezza e del medesimo materiale di quello eventualmente presente nella recinzione.

1.2. Costruzioni di pertinenza

- I materiali devono essere durevoli, ad esempio: laterizio, calcestruzzo, pietra, legno verniciato, materiali metallici. È vietato l'uso di materiali di recupero e disomogenei.
- Nel caso in cui le costruzioni di pertinenza siano realizzate a confine, l'altezza di copertura massima (Ac) è pari a ml. 2,50.
- Nel caso in cui siano costruite a confine la copertura non deve essere praticabile.
- Nel caso in cui le costruzioni di pertinenza siano poste all'interno del lotto la loro altezza massima (Ae) sarà pari a ml. 2,60.
- Tutte le costruzioni di pertinenza interne al medesimo lotto dovrebbero essere tra loro omogenee per criteri compositivi e costruttivi e materiali adottati.

È consigliata la loro prevalente aggregazione a confine, lungo un solo lato del lotto, e il loro inserimento in una struttura aperta tipo pergolato.



- In particolare, per le più frequenti costruzioni di pertinenza, valgono le seguenti disposizioni (per le costruzioni di pertinenza non presenti si dovrà operare per analogia, eventualmente riferendosi anche a quelle trattate nelle altre famiglie di materiali).

1.2.1. Autorimesse

- I materiali e le modalità costruttive dovranno sempre essere conformi a quanto disposto dalle vigenti norme antincendio.
- Se le autorimesse sono realizzate in superficie è consigliata la costruzione in aderenza con altre costruzioni di pertinenza, ma è sconsigliata la comunicazione diretta con costruzioni di pertinenza chiuse: ricoveri per attrezzi e ripostigli, serre, ecc.

1.2.2. Ricoveri per attrezzi e ripostigli

- Possono avere SIp massima di mq. 5,00, sia nel caso di realizzazione indipendente, sia nel caso di accorpamento ad altre costruzioni di pertinenza.
 - Devono essere realizzati con materiali durevoli (legno, muratura, calcestruzzo, ecc.).
- È preferibile non realizzare coperture in fibre o materiali plastici in vista.

1.2.3. Pergolati

- Sono costituiti da una struttura di elementi verticali sormontati per traverso da altri orizzontali lineari analoghi.
- Possono essere realizzati anche prevedendo i soli elementi orizzontali, sporgenti da muri perimetrali dell'edificio principale o da muri di cinta.
- È preferibile l'utilizzo di materiali che consentano la realizzazione di strutture leggere (metallo, legno).

1.2.4. Tettoie e pensiline

- Le tettoie devono essere aperte almeno su tre lati o chiuse sui due lati minori per una altezza massima di m. 1,00 da terra.
 - È preferibile l'utilizzo di quei materiali che consentono la realizzazione di strutture leggere (metallo, legno).
- È vietata la realizzazione della copertura di tettoie e pensiline con materiale plastico.
- È opportuno che il suolo coperto sia rivestito con materiali adeguati all'attività che vi si svolge e tali da consentirne la pulizia e il decoro (ghiaia, ciottoli, listelli di legno, pietra, ecc.).

1.2.5. Serre

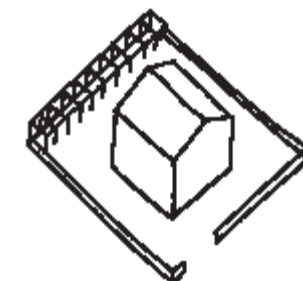
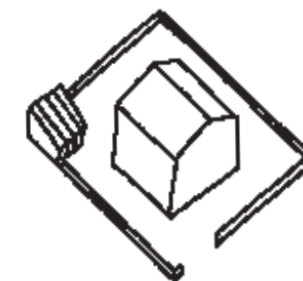
- Nel caso siano fisse e realizzate con materiali durevoli, devono essere interamente vetrate, copertura compresa, con l'esclusione di una parete, nel caso di edificazione posta a confine, e di un even-



ammesso



sconsigliato



tuale zoccolo perimetrale portante.

- Le serre fisse dovranno rispondere alle usuali prescrizioni igieniche ed antincendio vigenti.
- La realizzazione di serre stagionali smontabili (con armatura in ferro rettilinea o curva e coperture in materiali plastici) è subordinata all'utilizzo di materiali durevoli e tecniche di montaggio degli elementi che ne impediscano il degrado e il deperimento durante il periodo d'uso.

2. Rapporti tra manufatti e lotto

2.1. Posizione delle costruzioni nel lotto e distanze dai confini

- I criteri da utilizzare per l'insediamento dell'edificio e delle costruzioni di pertinenza nel lotto dipendono dall'interazione di numerosi aspetti dettati dalle distanze di legge, dal soleggiamento, dal rapporto con la strada, dalle attività ospitate nell'edificio, dai vincoli dettati dalle dimensioni del lotto, dall'orografia del terreno ecc.

Il progetto dovrà dunque tenere conto che l'impossibilità di soddisfare appieno uno o più di questi aspetti comporterà, per una corretta progettazione, l'approntamento di adeguati accorgimenti.

Ad esempio, la necessità di allontanare l'edificio da una strada con traffico intenso, può costringere ad occupare il lotto in profondità. Nel caso in cui il sud sia opposto al lato del lotto prospiciente la strada, ciò riduce la dimensione degli spazi aperti ben soleggiati e la loro godibilità da parte dell'alloggio. Pertanto, se si intende privilegiare il miglior soleggiamento, sarà preferibile collocare l'edificio in prossimità della strada, ma, contemporaneamente, ciò dovrà avere necessariamente come conseguenza una riflessione sulla configurazione distributiva dell'alloggio (in modo da collocare, ad esempio, i locali di servizio sul lato strada e quelli destinati alla permanenza delle persone sul lato opposto), sulla composizione della facciata su strada (in modo, ad esempio, da limitare il numero e la dimensione delle bucatore), sulle prestazioni tecnologiche dell'edificio (in modo, ad esempio, da proteggere l'alloggio dalle fonti di rumore).

- Qui di seguito vengono indicati i comportamenti progettuali che sembrano più adeguati o ai quali occorre obbligatoriamente attenersi in relazione ad alcuni criteri principali di progettazione.

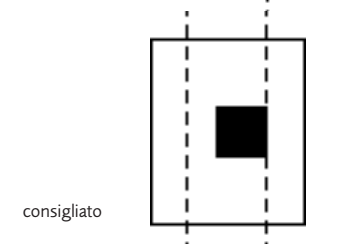
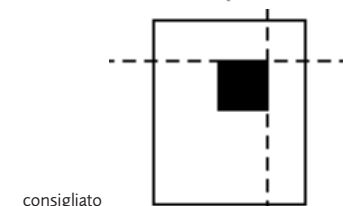
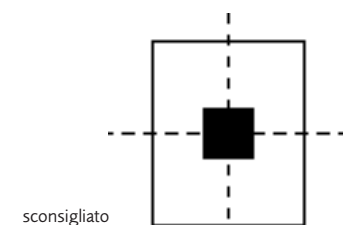
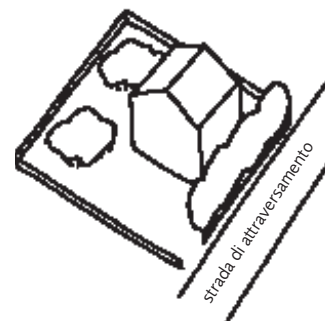
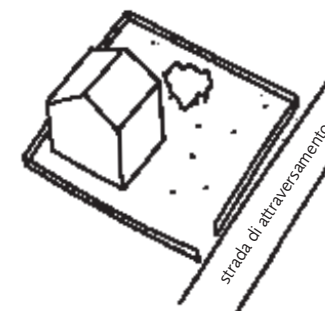
2.1.1. Edificio principale

a) Criteri generali

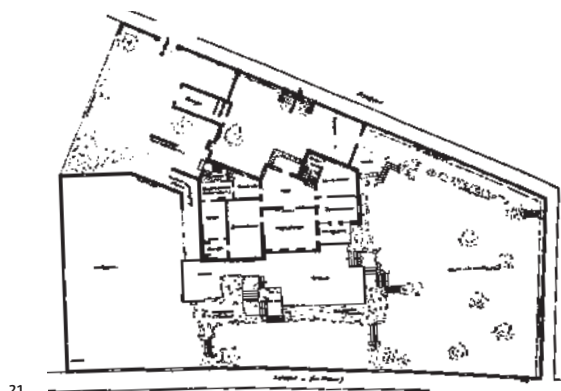
- La caratteristica specifica dei materiali di questa famiglia consiste nella dotazione per ciascun alloggio di uno spazio non edificato privato.

Nella progettazione si raccomanda di sfruttare al massimo le potenzialità di questa caratteristica. Pertanto, per quanto possibile in ciascun caso, è preferibile che la posizione delle costruzioni all'interno del lotto consenta la realizzazione di uno spazio aperto domestico confortevole, ampio e continuo.

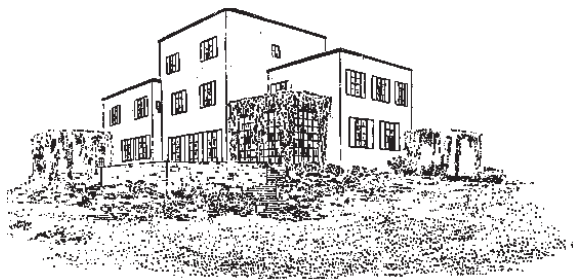
- A tal fine, generalmente, è opportuna una collocazione dell'edificio principale asimmetrica rispetto agli assi del lotto, sia nella direzione trasversale alla strada, sia in quella longitudinale. Tale collocazione comporta infatti una maggiore unitarietà dello spazio



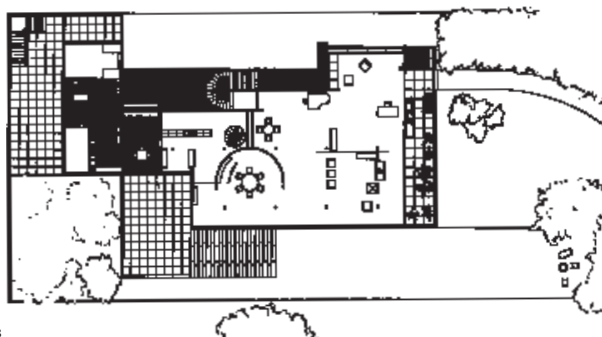
21-24. Il progetto mostra la possibile posizione di edifici residenziali unifamiliari o bifamiliari nei lotti. La posizione non necessariamente centrale e la articolazione della pianta permettono l'integrazione tra edifici e spazi aperti e differenti relazioni con l'intorno. La posizione dell'edificio nel lotto e la forma del giardino sono strettamente relazionate alla organizzazione della pianta.



21



22



23



24

aperto del giardino, e una più adeguata sistemazione della circolazione interna rispetto a quella con la casa collocata sull'asse di simmetria del lotto.

- Al fine di ottimizzare l'esposizione al sole i criteri variano in relazione al tipo di edificio collocato nel lotto.
- Per le case isolate è preferibile che la parte prevalente dello spazio aperto sia esposta a sud o a ovest, e che pertanto l'edificio sia insediato sul lato nord, nord-est del lotto.
- Per le case a schiera o bifamiliari e in ogni caso per gli edifici pluripiano è preferibile un orientamento in senso nord-sud o la rotazione di 30 o 45 gradi rispetto all'asse est-ovest in posizione nord-est.
- È in ogni caso da evitare la collocazione dell'edificio principale tale per cui la parte prevalente dello spazio aperto sia esposta a nord.

b) Posizione dell'edificio e rango delle sedi stradali

- Oltre che dei criteri generali sopra esposti, la posizione dell'edificio nel lotto dovrà considerare la particolare natura del materiale urbano, del tipo e del rango della strada di accesso.
- Qui di seguito viene presentata una serie di esempi di combinazioni possibili nei casi più critici tra i materiali urbani della Famiglia 1 e i diversi tipi di strade, indicando per ciascuna combinazione pregi e difetti.

Lotti serviti da strade di attraversamento

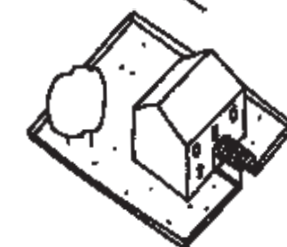
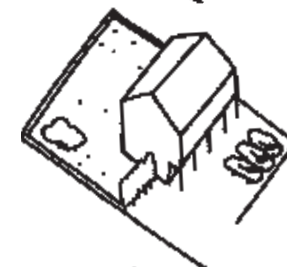
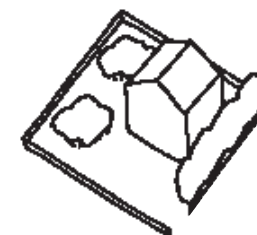
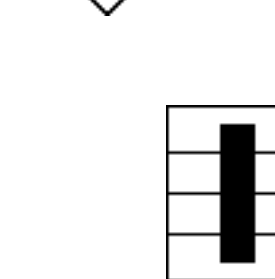
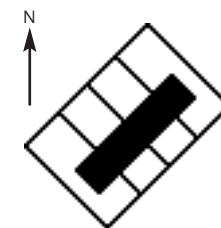
- Nel caso di villetta su lotto di piccole-medie dimensioni, è preferibile che la casa si collochi verso il fondo del lotto. Sono necessari elementi di protezione della casa e dello spazio aperto: siepi, alberature, muri, ecc.
- Per la casa negozio, nel caso in cui si voglia privilegiare la visibilità dell'esercizio commerciale a scapito dello spazio domestico privato, è preferibile la collocazione nel lotto in posizione intermedia, lasciando uno spazio antistante l'edificio eventualmente asservito ad uso pubblico (parcheggio).
- Questo spazio non deve essere recintato e deve avere una profondità che consenta una adeguata sistemazione degli stalli e del corsello di accesso.

Le insegne pubblicitarie possono essere collocate sul fronte strada nello spazio aperto di pertinenza.

- Nel caso in cui si voglia privilegiare lo spazio domestico privato e non sia necessario ricavare spazi di pertinenza a parcheggio, il lotto deve essere interamente recintato. Deve essere lasciato un passaggio pedonale di accesso all'esercizio commerciale, indipendente dai percorsi (pedonali e carrabili) di accesso alla casa.

Il passaggio può essere coperto e trattato con elementi pubblicitari.

- Nel caso di casa capannone, il volume destinato ad attività pro-



25-28. È preferibile che le case negozio siano dotate di un parcheggio.

Generalmente si tratta di uno spazio, antistante l'edificio, di natura pubblica o asservito ad uso pubblico.

Le immagini mostrano diverse modalità dispositive del parcheggio rispetto alla strada.

Nel primo caso si tratta di una serie di arretramenti che creano uno spazio analogo ad un controviale, separato dalla strada da un filare di alberi. Non si distinguono chiaramente le porzioni di suolo riservate alla sosta e quelle destinate alla circolazione, ma lo spazio è molto ben protetto dalla strada di rango elevato che scorre a fianco.

Una soluzione simile è rappresentata nella seconda immagine, ma la semplice posizione della rampa (a sinistra) consente di seguire un criterio dispositivo per le auto, stabilendo così anche un modo per distinguere lo spazio della sosta da quello per la circolazione, pur in assenza di trattamenti specifici del suolo.

La terza immagine mostra una soluzione consigliabile soprattutto in caso di strade di rango elevato; essa consente la separazione tra gli spazi della strada e del parcheggio, controllando e mettendo in sicurezza l'accesso carrabile.

La quarta immagine invece mostra una sistemazione da evitare, essendo privo di qualsiasi definizione il rapporto tra la strada e il parcheggio.



25



26



27



28

È preferibile sia collocato sul lato verso strada per sfruttare la maggiore accessibilità e visibilità, mentre la casa sarà collocata in profondità nel lotto per poter essere più protetta.

Gli accessi alla residenza e allo spazio produttivo è preferibile che siano distinti e che una recinzione separi lo spazio del giardino privato da quello di pertinenza del volume produttivo che comprenderà anche i parcheggi necessari.

Lotti serviti da strade di distribuzione

- In genere, si consiglia di evitare una posizione prossima alla strada, preferendo invece la collocazione della casa sul fondo del lotto. In questo caso occorrerà garantire una adeguata progettazione del suolo. Soprattutto per quanto concerne l'accessibilità carrabile, si consiglia di non impegnare in modo eccessivo lo spazio aperto con percorsi trattati con pavimentazioni impermeabili.

- La collocazione della casa a schiera in fondo al lotto è consigliata solo qualora sia prevista una autorimessa interrata con unica rampa di accesso in testata all'edificio, per evitare di impegnare gran parte dello spazio aperto prospiciente la strada ai fini dei percorsi carrabili.

- Per la casa negozio è consigliata la collocazione verso strada, al fine di sfruttare le migliori condizioni di accessibilità e visibilità.

- Nei casi in cui la strada sia connotata da altre presenze commerciali, tali da costituire un fronte specializzato, può essere preferibile la collocazione a confine.

- Per la casa capannone è preferibile una disposizione della parte produttiva verso strada, che ha il vantaggio di circoscrivere lo spazio specializzato in riferimento alle attività produttive (per passaggio automezzi, carico e scarico, ecc.) e di delimitare un ambito riservato e protetto per la casa.

- La sequenza inversa (casa verso strada e volumi produttivi verso il retro) è sconsigliata.

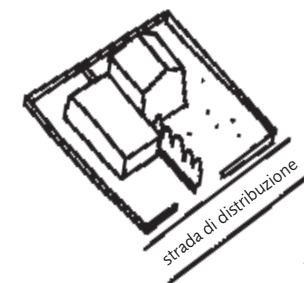
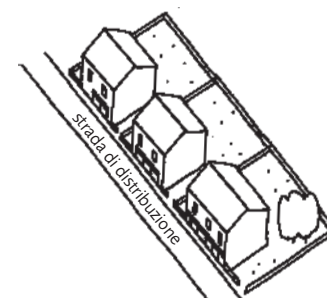
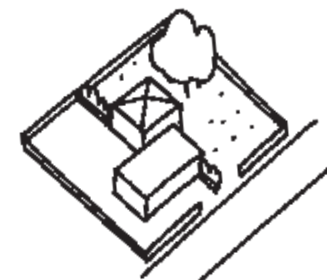
La disposizione parallela tra la parte residenziale e quella produttiva del lotto, è preferibile solo qualora la larghezza del lotto consenta una adeguata suddivisione, nel senso ortogonale alla strada, tra lo spazio delle attività produttive e lo spazio domestico, con la residenza posta sul fondo del lotto.

In questo caso, come nel precedente, l'accesso carrabile dovrà essere unico.

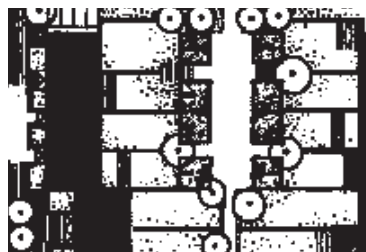
Lotti serviti da strade cortile

- In genere in virtù del carattere della strada, è possibile ridurre la distanza tra la strada e l'edificio, che può essere posto anche a confine.

- Tra i motivi che possono rendere preferibile tale posizione vi sono: la riduzione al minimo dello spazio per la circolazione; la pro-



29,30. Le costruzioni di pertinenza sono poste a confine, aggregate tra loro e integrate alle recinzioni. In questo caso sono destinate ad autorimessa e vi si accede dal cul de sac centrale.



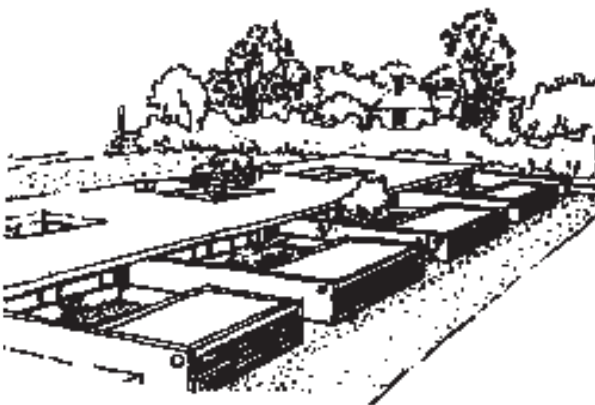
29

31,32. La corsia di accesso alle case è delimitata dalla sequenza delle autorimesse che costruiscono in questo caso un fronte quasi continuo; gli spazi a giardino sono ricavati nei patii interni e privilegiando il lato opposto a quello di ingresso al lotto.



30

33. Soprattutto nei lotti di dimensioni modeste una posizione inadeguata delle costruzioni di pertinenza può provocare una interferenza con spazi dedicati ad altre attività.



31

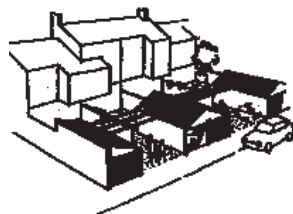
34. Le autorimesse, poste a confine, sono integrate con i pergolati e con le recinzioni che separano gli alloggi dalla schiera.



32



33



34

tezione e unitarietà del giardino che viene ricavato nella profondità del lotto; la continuità del fronte stradale (nel caso di ripetizione di lotti uguali).

- A fronte di tali condizioni, nella distribuzione interna all'edificio sarà consigliabile comunque tenere conto della sua possibile interferenza con lo spazio pubblico, ad esempio evitando la possibile introspezione nell'alloggio.

- Qualora la casa non venga collocata sul confine del lotto verso strada è preferibile adottare criteri che garantiscano comunque l'unitarietà dello spazio aperto.

Ad esempio, sarà preferibile collocare l'edificio a una distanza non inferiore a ml.3,00 dal confine del lotto sul lato verso strada. In questo modo, pur essendo l'edificio prossimo al confine del lotto, la distanza di ml.3,00 consente comunque un adeguato trattamento arboreo dello spazio e la protezione dalla sede stradale e dall' introspezione esterna. Lo spazio per la circolazione rimane molto limitato.

- In altri casi sarà ad esempio preferibile collocare l'edificio verso il fondo del lotto; l'aumento dello spazio per la circolazione carrabile dovuto alla maggiore distanza della casa dalla strada rende però questa soluzione adeguata soprattutto nei casi in cui il lotto non sia troppo profondo o, ancor più, si sviluppi lungo strada.

- Per case minime su lotto minimo, la posizione della casa è fortemente vincolata dalla dimensione del lotto. È preferibile la posizione della casa sul fronte stradale per un migliore utilizzo dello spazio aperto.

2.1.2. Costruzioni di pertinenza

a) Criteri generali

- Tutte le costruzioni di pertinenza possono essere edificate a confine del lotto. In questi casi i muri a confine devono essere ciechi. Fanno eccezione i pergolati che possono porsi a confine con strutture aperte.

- Le costruzioni di pertinenza poste a confine non possono avere una estensione lineare superiore al 20% del perimetro del lotto e non potranno occupare interamente un lato del lotto.

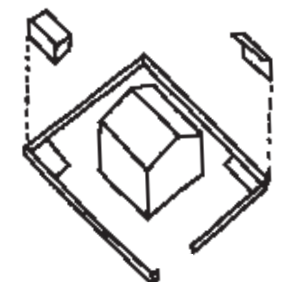
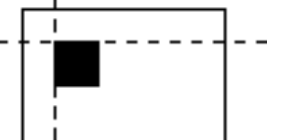
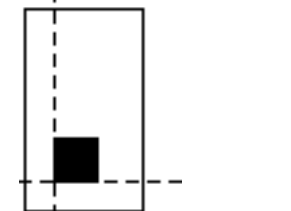
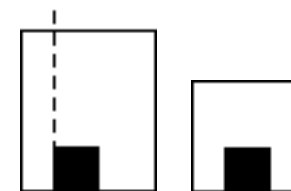
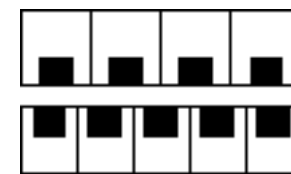
- I pergolati potranno occupare fino ad un lato completo del lotto, senza limiti percentuali.

- Tutte le costruzioni di pertinenza poste a confine devono essere parte integrante della recinzione.

- In modo più specifico, per i diversi tipi di costruzioni di pertinenza, valgono i seguenti criteri:

b) Autorimesse in superficie

- Se non incorporate nell'edificio principale, è preferibile che siano costruite a confine e/o in aderenza all'edificio principale.

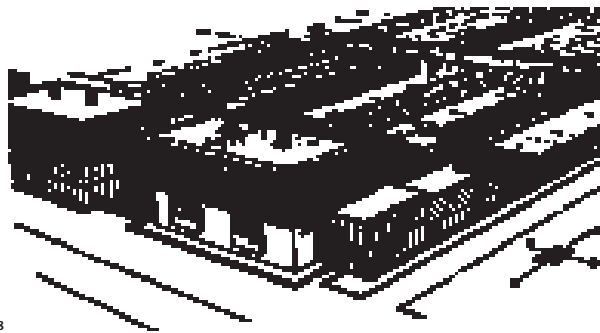
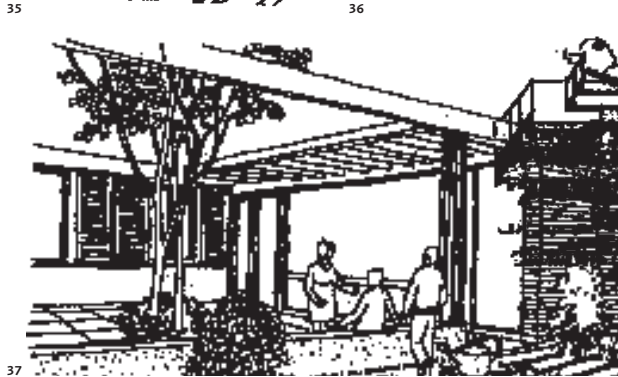
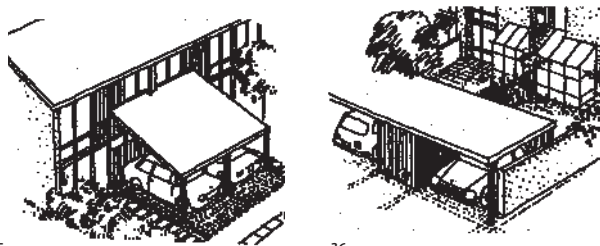


35,36. L'autorimessa può essere ricavata sotto tettoie poste in aderenza all'edificio principale o al margine del lotto, eventualmente anche in aggiunta alla autorimessa coperta (in superficie o interrata).

37. Il pergolato come prolungamento della casa verso lo spazio del giardino.

38. Le serre delimitano il giardino su un lato del lotto, sostituendosi al muro di cinta.

39. Le serre sono appoggiate alla facciata dell'edificio, formando un inspessimento del corpo di fabbrica e un giardino d'inverno.



- Nei casi in cui il materiale urbano sia prospiciente le strade di attraversamento è preferibile evitare la costruzione a confine sulla strada se si prevede l'accesso all'autorimessa sullo stesso lato.

- La costruzione delle autorimesse a confine lungo strada è invece consigliata nei casi si sia in presenza di strade cortile.

- Se la costruzione non è a confine e l'accesso è previsto sul lato dell'autorimessa prospiciente la strada, l'arretramento minimo dell'autorimessa è pari a ml.3,50 fatte salve le caratteristiche tecniche del cancello carraio. Infatti in questi casi ad una autovettura all'interno del lotto dovrà essere consentito di stazionare fra l'ingresso dell'autorimessa e il cancello aperto su una porzione di suolo pianeggiante.

- Se la profondità del lotto lo consente è consigliata la costruzione della autorimessa a una distanza di ml.5 dal confine su strada, inserita entro un pergolato a confine che corre lungo il lato del lotto.

c) Ricoveri per attrezzi, tettoie e pensiline

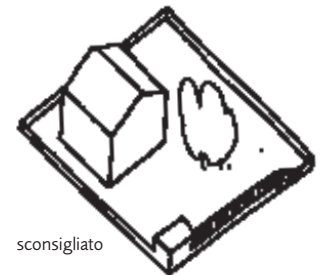
- Si consiglia la costruzione a confine, in aderenza all'edificio principale o alle altre costruzioni di pertinenza.

d) Pergolati

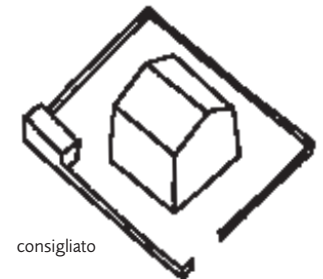
- Si consiglia la collocazione o a confine in aderenza alle recinzioni o in aderenza all'edificio principale, in modo da costituirne una sorta di prolungamento.

e) Serre

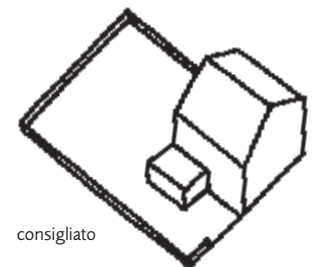
- Le serre fisse possono essere realizzate in aderenza all'edificio principale, come volumi indipendenti interni al lotto o a confine. In quest'ultimo caso il lato a confine deve essere cieco; i lati rimanenti e la copertura possono essere interamente costituiti da vetri.



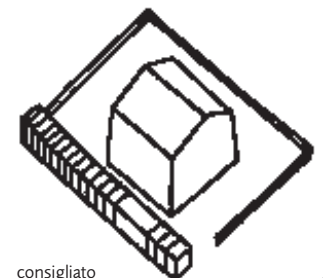
sconsigliato



consigliato



consigliato

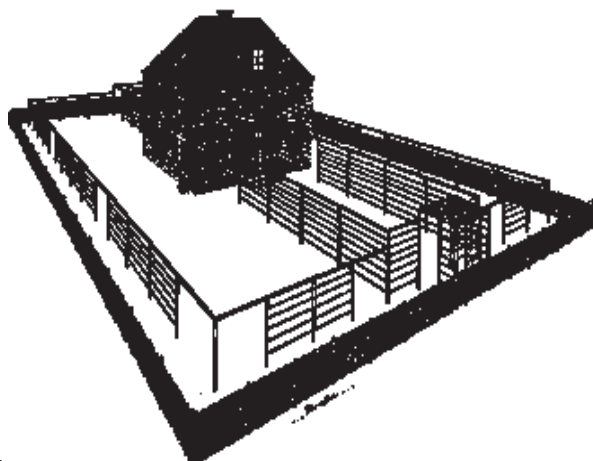


consigliato

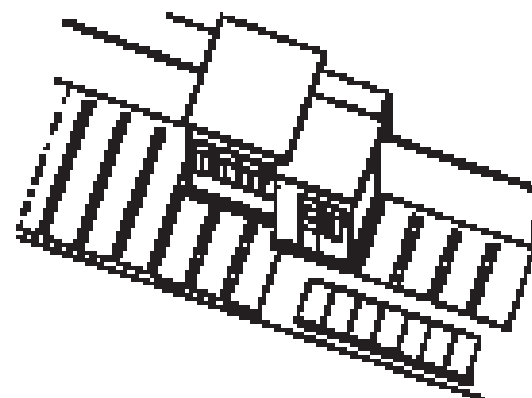
40,41. Due esempi di rapporto tra costruzione principale e costruzioni di pertinenza. Nel primo caso lo spazio aperto è prevalentemente libero e gli elementi accessori sono appoggiati alla recinzione e ai muri perimetrali della casa. Nel secondo caso un pergolato collegato alla casa diviene elemento di collegamento tra gli edifici accessori.



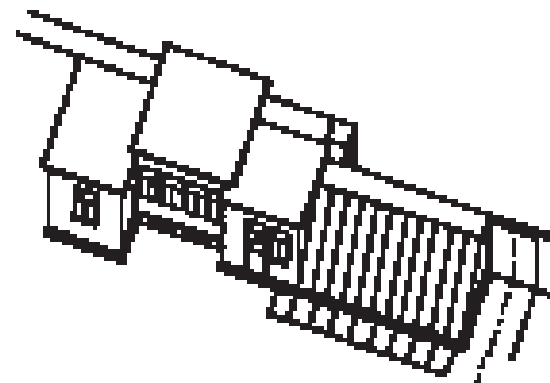
40



41



42a



42b

42. I progetti degli esempi mostrano diverse modalità di integrazione tra edifici, serre ed edifici di pertinenza. Nel primo caso (a) le serre costituiscono un elemento di delimitazione del giardino, sostituendosi al muro. Nel secondo caso (b) le serre sono appoggiate alla facciata dell'edificio, formando un inspessimento del corpo di fabbrica e un giardino d'inverno.

3. Modalità di ampliamento e ristrutturazione

• Nel caso gli strumenti urbanistici vigenti consentano ampliamenti (con o senza modifica dell'altezza massima dell'edificio) e fatte salve le distanze dai confini e dagli edifici nei lotti confinanti, agli effetti della trattazione di questo tema viene considerato intervento di ampliamento anche il caso particolare di costruzione indipendente all'interno di un lotto già occupato da un edificio.

Nella Famiglia n. 1 gli ampliamenti dell'edificio sono prevalentemente destinati a soddisfare le esigenze determinate da eventuali mutamenti nella struttura e/o nella consistenza del nucleo familiare (compresenza nella stessa casa di figli giovani e genitori anziani, formazione di nuovi nuclei familiari, ecc.) o ad aumentare le dotazioni e il comfort della casa.

Per ciascuna di queste diverse situazioni, le prestazioni che si richiederanno all'edificio ampliato saranno differenti. Ad esempio, l'indipendenza di alcuni locali e dei relativi servizi igienici dal resto della abitazione, l'aggiunta di locali per ospitare nuovi componenti del nucleo familiare, l'ampliamento dell'alloggio o di alcuni locali esistenti, ecc. In riferimento a tali diversi obiettivi si dovrà scegliere, ad esempio, se utilizzare per l'edificio ampliato il medesimo sistema distributivo dell'edificio esistente, o se viceversa utilizzare un sistema distributivo indipendente.

• Gli interventi di ampliamento dovranno garantire l'unitarietà dell'edificio e dovranno essere utilizzati al fine di arricchire e articolare complessivamente la sua immagine con nuovi spazi.

• Gli interventi dovranno inoltre tenere conto delle possibili conseguenze sullo spazio aperto e sugli eventuali edifici di pertinenza esistenti o da realizzare.

L'ampliamento, qualsiasi sia la forma con cui viene realizzato, dovrà essere considerato come un'opportunità per una riprogettazione complessiva dell'edificio e dei suoi rapporti con il lotto.

• Qui di seguito vengono illustrati alcuni casi possibili. Essi seguono alcuni criteri di base che tengono conto del fatto che i modi di disporre adeguatamente i corpi edilizi dell'ampliamento dipendono da molti fattori: distribuzione interna dell'edificio esistente, posizione delle bucaure e degli accessi nell'edificio esistente, disponibilità di spazio interno al lotto, ecc.

3.1. Ampliamenti al piano terra

• Nel caso di un ampliamento che riguardi un solo piano della casa, è bene che esso diventi una occasione per la creazione di nuovi tipi di spazio domestico.

In particolare, nei casi in cui il corpo aggiunto sia al solo piano terra, sarà preferibile che la copertura del nuovo corpo sia praticabile, in maniera tale da creare una terrazza.

• In ogni caso è preferibile evitare di trattare l'ampliamento alla stregua di una pertinenza, ad esempio prevedendo una copertura indipendente.

3.2. Ampliamenti ai livelli superiori

• Nei casi in cui il corpo aggiunto sia al secondo livello è consigliata la realizzazione di un portico al piano terra.

Anche in questo caso, per la copertura del corpo aggiunto è da preferire la realizzazione di una terrazza praticabile dal piano inferiore o dal sottotetto, oppure l'integrazione nella copertura principale.

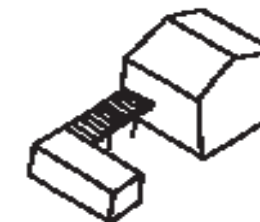
3.3. Ampliamenti su più livelli

• Nel caso di ampliamento disposto su più livelli si dovrà integrare il nuovo volume con il manufatto esistente, ad esempio attraverso la realizzazione di una copertura unitaria.

3.4. Ampliamenti con volumi indipendenti

• Nel caso di ampliamento mediante un volume indipendente si dovrà aver cura di collocare il nuovo corpo in modo tale da articolare lo spazio interno al lotto e di creare nuovi tipi spazi aperti.

• Può essere consigliata, ad esempio, la realizzazione di un nuovo corpo collegato all'edificio esistente mediante una tettoia che può definire, al piano terra, un percorso coperto.



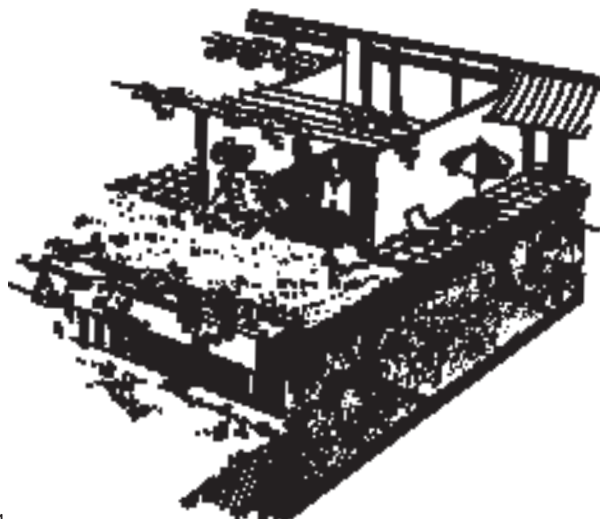
43. Lo schema mostra come, anche con la realizzazione di una autorimessa interrata, possa essere garantito il trattamento a prato del giardino.

44. Un'autorimessa interrata con sovrapposto un giardino. La rampa aderente all'edificio costituisce anche un elemento di separazione tra strada e giardino.

45,46. Esempi di giardini ricavati sopra ad autorimesse.



43



44



45



46

4. Costruzione e composizione dello spazio aperto privato

4.1. Elementi costitutivi e loro trattamento

4.1.1. Giardini

a) Criteri generali

• I giardini disposti entro i lotti dei materiali appartenenti alla Famiglia 1 svolgono una funzione di decoro e nel contempo accolgono differenti pratiche domestiche, costituendo idealmente l'estensione dell'alloggio nello spazio non edificato.

Le scelte progettuali per il giardino dipenderanno dalle dimensioni del lotto che possono essere estremamente variabili.

• Nel caso di lotti di grandi dimensioni, sarà preferibile articolare lo spazio aperto (con la creazione di zone in ombra e protette dalle alberature, di zone a prato esposte al sole, ecc.) e creare le condizioni per una sua effettiva fruibilità, evitando di ridurre lo spazio aperto a solo elemento di decoro.

• A tal fine è possibile avvalersi di movimenti di terra con la creazione di lievi pendenze, scavi, riporti utili alla delimitazione di ambiti riservati allo svolgimento di pratiche specifiche (gioco, parcheggio, ecc.).

• In ogni caso lo spazio destinato a giardino e ricoperto con materiale permeabile (erba, ghiaia, terra battuta) deve essere prevalente sull'intera dimensione dello spazio libero a disposizione.

• Nel caso di lotti di medie e piccole dimensioni sono consigliate tutte quelle scelte capaci di favorire la riconoscibilità del giardino come spazio unitario, evitandone l'eccessiva frammentazione o la miniaturizzazione dei caratteri.

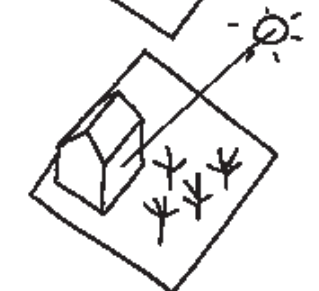
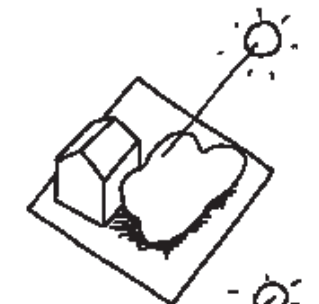
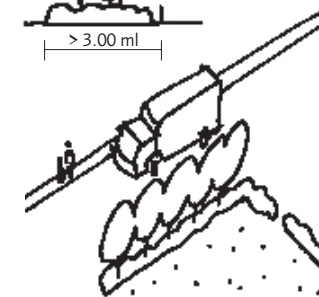
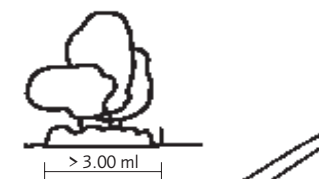
• In ogni caso il terreno dovrà essere opportunamente trattato affinché sia garantito un adeguato drenaggio.

b) Vegetazione

• La vegetazione dovrà essere scelta e disposta tenendo conto tanto delle necessità di decoro quanto dell'abitabilità del giardino e degli edifici ad esso prospicienti. Ad esempio la disposizione di siepi arboree o arbustive può fungere da elemento di delimitazione e protezione del lotto; la piantumazione di specie caducifoglie ad alto fusto sul lato meridionale del giardino potrà fornire ombra in estate e un adeguato soleggiamento nei mesi invernali.

• Nella scelta delle specie è opportuno tenere conto delle variazioni di dimensioni e portamento nel tempo, delle specifiche esigenze di sviluppo della chioma e dell'apparato radicale.

• In particolare è sconsigliata la piantagione di specie di massima grandezza in giardini di piccole dimensioni o in giardini di dimensioni maggiori, ad una distanza dai fronti finestrati degli edifici inferiore alla misura dell'altezza dell'albero nel pieno sviluppo.



47-51. Negli esempi i giardini sono prevalentemente permeabili. I percorsi pedonali e i passaggi carrabili sono a pavimentati con lastre di cemento o pietra.

52. Il giardino pur di piccole dimensioni ha un carattere riconoscibile unitario grazie alla non eccessiva grandezza delle essenze e all'uniformità della recinzione.



47



48



49



50

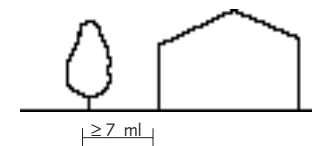


51



52

- L'abbattimento di alberature, di alberi isolati ad alto fusto o siepi arboree può essere consentito, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, allorché se ne ravvisi la necessità per motivi di sicurezza e per malattia.
- Abbattimenti per motivi relativi alla realizzazione di nuove costruzioni o ampliamenti possono essere consentiti, previa autorizzazione della Amministrazione Comunale, allorché si ravvisi la impossibilità di realizzare in altro modo gli interventi.
- L'abbattimento di alberature non è ammesso nelle eventuali zone di Piano Regolatore che dovessero essere riservare al verde privato. In questi casi abbattimenti saranno ammessi solo per comprovati motivi di sicurezza legati alla senescenza o malattia della pianta, di restauro e riqualificazione del giardino previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

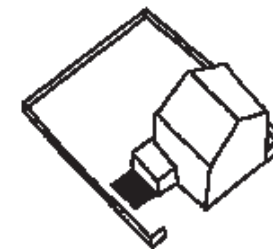
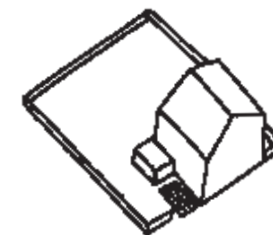


4.1.2. Orti

- All'interno del lotto possono essere ricavate zone destinate ad orto, eventualmente delimitate con elementi leggeri quali reti metalliche o stacciate in legno. In questo caso la costruzione dei ricoveri per attrezzi, casse per il compostaggio, ecc. può essere indipendente e integrata alla ulteriore eventuale recinzione dell'orto.

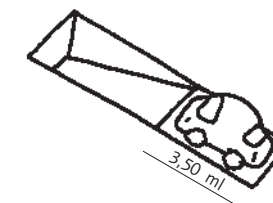
4.1.3. Aree di sosta

- In ogni caso, anche in aggiunta alla autorimessa, è preferibile prevedere un'area di sosta all'aperto di almeno ml. 3,00 x 4,50 per il parcheggio di un autoveicolo.
- È preferibile il trattamento con materiali semipermeabili (bocchetti di calcestruzzo alternati a prato, ghiaia, ciottoli, "proteggi prato", ecc.) purché resi impermeabili al disotto della superficie praticabile.
- Nei lotti di piccole dimensioni, gli spazi destinati in modo specifico alla circolazione degli autoveicoli (pavimentati e impermeabilizzati), dovranno essere limitati aumentando viceversa lo spazio verde e destinato a giardino.



4.1.3. Rampe

- Le rampe per l'accesso veicolare ai box interrati o seminterrati devono essere realizzate con piani inclinati con pendenza non superiore al 20%.
- Le rampe devono essere realizzate con canaletta centrale o laterale per il deflusso delle acque e dotate di corrimano su almeno uno dei lati, posto ad una altezza di ml.0,90 da terra.
- Se la profondità del lotto lo consente, la distanza compresa tra il filo interno della recinzione e il punto di inizio della rampa è preferibile sia almeno pari a ml.3,50, fatte salve le caratteristiche tecni-



53,54. I due esempi mostrano due differenti modi di predisporre lo spazio pianeggiante antistante la rampa di accesso alla autorimessa interrata, per sosta delle auto. In un caso tale spazio è compreso all'interno del lotto, nell'altro caso il cancello di ingresso arretra rispetto al ciglio stradale.

55,56. Le aree di sosta all'aperto ricavate di fronte all'autorimessa.



53



54



55



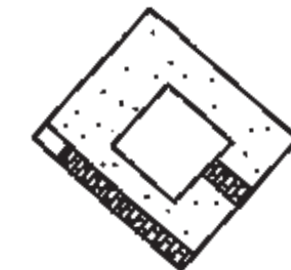
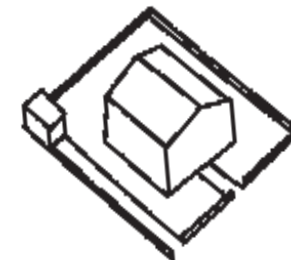
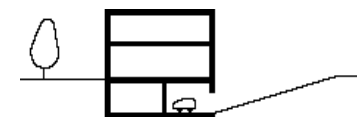
56

che del cancello carraio.

- In ogni caso, ad una autovettura all'interno del lotto dovrà essere consentito di stationare su una porzione utile di suolo pianeggiante, disposta fra il limite superiore della rampa e il cancello aperto.
- Compatibilmente con la posizione dell'autorimessa, è consigliabile realizzare le rampe in aderenza all'edificio o a confine.

4.2. Permeabilità del suolo

- Le percentuali di suolo permeabile sono dettate dal regolamento di igiene e dalle Norme tecniche di attuazione del P.R.G.
- Le definizioni adottate nel Glossario del presente Regolamento edilizio relativamente alla permeabilità del suolo impiegano un criterio prestazionale per descrivere le caratteristiche del rivestimento.
- Pertanto nella scelta del materiale si dovrà aver cura di conoscere le sue caratteristiche tecniche a questo riguardo, che dovranno essere espressamente indicate nella relazione illustrativa del progetto e negli elaborati grafici.



57. Non viene mantenuta la continuità dei materiali e delle altezze né sui diversi lati del lotto, né lungo il medesimo lato. È preferibile evitare soluzioni di questo tipo soprattutto qualora, come in questo caso, non siano motivate da particolari condizioni di contesto (protezione, visibilità, ecc.).

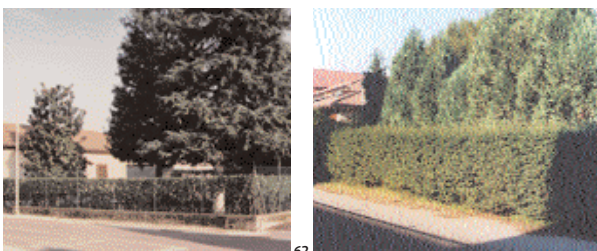


58. Un cambio di materiale lungo il medesimo lato del lotto: da evitare.

59. Un buon esempio di recinzione continua nei materiali e nelle altezze, che assorbe anche le differenze di quota del suolo.



60-64. Recinzioni realizzate con siepe, o con piantate di alberi posti a confine. Le variazioni reciproche delle altezze degli elementi vegetali e dello zoccolo in muratura costruiscono una immagine diversa della strada.



5. Rapporti tra spazio pubblico e spazio domestico: elementi di interfaccia

• Nella progettazione delle sequenze tra elementi costitutivi dello spazio pubblico e dello spazio domestico, si dovranno trattare i rapporti di congruenza e coerenza tra manufatti e tipi di spazio aperto diversi, la compatibilità e l'integrazione fra le pratiche abitative che vi si svolgono, l'efficacia delle sequenze nel raggiungimento di differenti obiettivi (privacy, visibilità, esposizione, sicurezza, integrazione o separazione tra spazio pubblico e privato, contributo dello spazio privato alla definizione dell'immagine della strada, ecc.). A questo riguardo svolgono un ruolo rilevante i criteri di posizionamento nel lotto dell'edificio principale e delle costruzioni di pertinenza, di cui agli articoli precedenti, le caratteristiche degli elementi costitutivi dello spazio pubblico di cui alla Sezione IV ed infine gli elementi di interfaccia tra i differenti materiali dello spazio pubblico e di quello privato. Sono elementi di interfaccia, ad esempio, le recinzioni, i passi carrabili, i cancelli, gli ingressi pedonali e carrabili, le piantate a confine verso lo spazio pubblico, le insegne, i tendoni. Si tratta di elementi che collaborano alla costruzione dell'immagine della strada e modulano diversamente il rapporto fra il lotto e lo spazio pubblico. La loro progettazione e realizzazione dovrà innanzi tutto tenere conto di questa loro polivalenza.

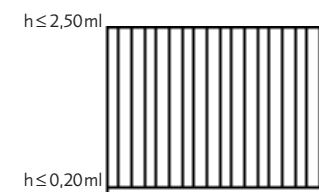
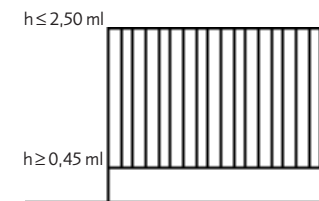
5.1. Recinzioni

5.1.1. Generalità

- Nella realizzazione delle recinzioni è preferibile garantire la continuità e l'omogeneità delle forme, dei materiali e delle altezze lungo l'intero perimetro dello stesso lotto.
- In ogni caso la continuità e l'omogeneità delle forme, dei materiali e delle altezze dovranno essere assicurate almeno lungo ogni singolo lato del lotto.
- Forme, materiali e finiture delle recinzioni dovranno essere tali da non pregiudicare l'incolumità di persone e animali circolanti nello spazio pubblico e nei lotti confinanti. È sempre vietato l'uso del filo spinato.

5.1.2. Altezza delle recinzioni e proporzioni fra gli elementi

- L'altezza massima delle recinzioni, comprensiva dei cancelli per gli ingressi carrabili e pedonali, è di ml.2,50 dal piano di edificazione.
- Nel caso di recinzioni "trasparenti" con basamento visibile si consiglia di realizzare quest'ultimo ad una altezza compresa tra un quarto e un terzo dell'altezza complessiva della recinzione stessa, ma non inferiore a ml.0,45.
- Nel caso di recinzioni totalmente trasparenti (con o senza siepe all'interno del lotto) il basamento potrà essere completamente interrotto o sporgente dal piano di edificazione al massimo di ml.0,20.



65,66. La ricerca di una relazione tra le forme della recinzione, le forme e i materiali costitutivi della casa e lo spazio di natura collettiva. In entrambi i casi lo spazio domestico si protegge attraverso l'utilizzo di una recinzione non trasparente, anche di altezza notevole.

67-69. Differenti sequenze tra spazio a uso collettivo e spazio domestico. Nel primo caso il percorso è a ridosso dei muri bassi dei giardini, nel secondo tra recinzioni e percorso si interpone una fascia verde di protezione, nel terzo caso la recinzione viene eliminata e i giardini si trovano a contatto con il percorso pedonale.

In quest'ultimo caso, la natura "domestica" della strada consente di ridurre al minimo, o di eliminare, la recinzione. I giardini, separati da una fascia a prato, sono visibili dalla strada.



65



66



67



68



69

5.1.3. Materiali

- I materiali dovranno essere scelti in relazione alla loro resistenza alla usura e atti ad assicurare il decoro dello spazio pubblico.
- Nel caso di recinzioni trasparenti è consigliato l'uso di elementi in ferro o in acciaio zincato, eventualmente verniciati in colore, verticali e orizzontali elettrosaldati, ancorati a basamenti in calcestruzzo armato, pietra o mattoni, con o senza siepe sul lato interno del lotto a seconda delle condizioni di affaccio.
- Per la eventuale pitturazione degli elementi metallici, dei muri continui e dei basamenti si consiglia di scegliere colori analoghi a quelli utilizzati nell'edificio principale per gli stessi materiali.
- È sconsigliato l'impiego della sola rete metallica plastificata, eventualmente associata a siepe, a causa della sua scarsa durevolezza.
- La rete metallica è invece ammessa per eventuali suddivisioni all'interno del lotto privato.
- È sconsigliato l'uso di recinzioni con elementi prefabbricati modulari di cemento qualora la lunghezza del lato del lotto e la presenza di cancelli pedonali o carrabili implichi il taglio casuale dei moduli per adeguarli alla situazione specifica.
- Nella scelta dei materiali si raccomanda di controllare vantaggi e svantaggi derivanti dall'impiego di recinzioni "trasparenti" (visibilità oppure introspezione), o "non trasparenti" (protezione oppure cattive condizioni di soleggiamento) in relazione alle condizioni di affaccio del lotto e alle sedi stradali prospicienti (paragrafi 5.1.6 e 5.1.7).

5.1.4. Rapporti con le costruzioni di pertinenza

- E' preferibile che recinzioni e costruzioni di pertinenza (qualora queste ultime siano realizzate a confine del lotto) siano fra loro integrate, ad esempio mediante l'uso degli stessi materiali, o facendo sì che il muro della costruzione di pertinenza costituisca parte della stessa recinzione.

5.1.5. Rapporti con le recinzioni confinanti

- Nei contesti consolidati e lungo ciascun fronte prospiciente lo spazio pubblico, la scelta delle dimensioni complessive e di quelle degli elementi costitutivi della recinzione (zoccolo, specchiature e densità del loro disegno, ecc.) anche se realizzati con materiali differenti, dovrà privilegiare la continuità con le recinzioni già esistenti, riferendosi alla natura, alla forma e alla partitura interna (orizzontale e verticale) prevalentemente impiegate lungo il fronte stradale.
- Tale criterio prevale sugli altri, ma sono fatte salve le disposizioni derivanti dalla necessità di protezione dal traffico e dalla introspezione nel caso il lotto sia prospiciente a una strada di attraversamento.

70-72. L'eccessiva prossimità dell'edificio al limite del lotto consiglia l'utilizzo della recinzione come elemento di protezione oltre che di chiusura, soprattutto nei casi in cui si è in presenza di strade di rango elevato. In questi esempi vediamo modi diversi con i quali siepi e piantate di alberi sul confine affrontano il problema in relazione all'effettivo rango della strada. In tutti i casi le recinzioni contribuiscono alla creazione di una immagine dello spazio pubblico caratterizzato dalla vegetazione.



70

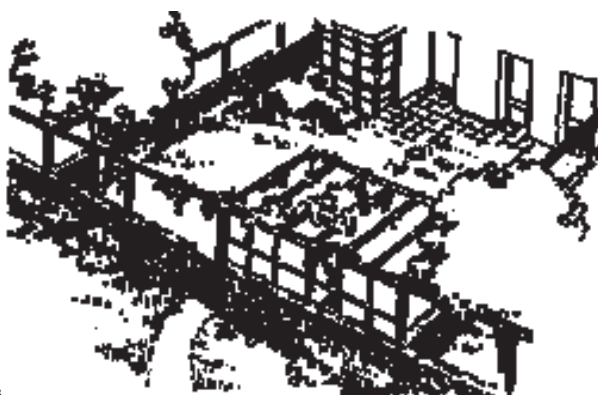


71



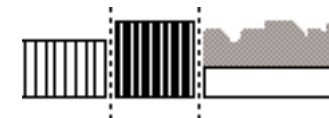
72

73. Integrazione tra un pergolato e una recinzione realizzata tramite siepe.



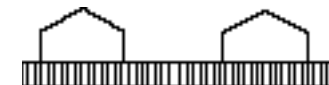
73

- Nella realizzazione di progetti unitari comportanti la costruzione di più edifici è preferibile optare per soluzioni che consentano l'affaccio sulla strada di una serie di lotti dotati di recinzioni realizzate con criteri analoghi, almeno per quanto riguarda le altezze e materiali.



5.1.6. Condizioni di affaccio

- Nei casi in cui le condizioni di affaccio e le relazioni con i lotti contigui lo suggeriscano o lo rendano opportuno (protezione, visibilità, ecc.) è possibile realizzare recinzioni di tipo differente per ciascun lato del lotto. Come ovvio si tratta di attribuire valori differenti alle relazioni che lo spazio privato intrattiene con l'esterno.



- Ad esempio, nel caso di un lotto avente un lato affacciato su una strada di traffico e un altro su un grande spazio aperto pubblico (parco, giardino, ecc.) sono possibili comportamenti opposti.

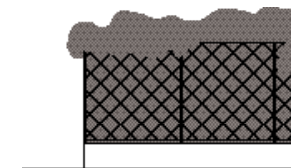
Nel caso si intenda proteggere la casa dall'ambiente e dal rumore della strada sarà consigliabile realizzare su quel confine un muro con l'altezza massima concessa, mentre sul lato verso lo spazio aperto al fine di poterne godere la vista, realizzare una recinzione di tipo "trasparente".

- Viceversa, nel caso si voglia privilegiare la visibilità della casa dalla strada, la recinzione "trasparente" sarà realizzata a confine dello spazio pubblico.

- Differentemente, nel caso si intenda proteggere lo spazio domestico dalla introspezione dello spazio aperto pubblico, si preferirà una recinzione piena.

- Considerazioni analoghe si possono fare nel caso di affacci verso lotti occupati da attività produttive o di altra natura non residenziale. Si considera però che queste situazioni creino obblighi per i confinanti, pertanto si rimanda alle disposizioni per la Famiglia n.4.

- Nei casi in cui il lotto confina con gli spazi aperti del territorio agricolo (Famiglia n.6) è obbligatoria la recinzione trasparente (eventualmente di massima altezza) con basamento di minime dimensioni associata a una siepe da mettere a dimora all'interno del lotto.



5.1.7. Rapporti con le sedi stradali

- Nella progettazione della recinzione si dovrà sempre tenere conto del contributo che essa può portare alla definizione della immagine della strada.

Ad esempio, le recinzioni con inferrate metalliche è preferibile che siano associate a siepi continue piantate a ridosso (in bosso, pitosforo, carpino, ecc.), cioè al fine sia di garantire una protezione dello spazio interno, sia di arricchire l'immagine della strada con la presenza del verde.

Si raccomanda di accompagnare le recinzioni "piene" (muri in laterizio, calcestruzzo, pietra, ecc.), soprattutto quelle di altezza pari a

74-77. L'elemento d'ingresso pedonale è integrato con la recinzione del lotto.

78,79. Negli esempi, forme e materiali dell'elemento degli ingressi pedonali non hanno alcuna relazione con quelli della recinzione.



74



75



76



77



78



79

quella massima consentita, con una piantata di alberi nei pressi del confine per poter contribuire alla costruzione di una strada "verde".

- Si raccomanda di tenere conto della specifica sequenza tra spazio pubblico e privato entro cui la recinzione prende posto.

Ad esempio:

- Nei casi in cui il lotto affacci su strade di attraversamento, è opportuno che la recinzione sia atta a proteggere lo spazio interno dai rumori. In questi casi è preferibile che l'altezza della recinzione sia almeno pari a ml. 2,00 e sia realizzata in muro di laterizio (intonacato o a vista) o con inferriate associate a siepi.

- Se la recinzione è realizzata con siepi è consigliabile aumentarne lo spessore (ad esempio con due file parallele di elementi vegetali associate ad una inferriata interna) al fine aumentare la protezione dalle polveri.

- Nei casi in cui il lotto affacci su strade cortile, la recinzione divide lo spazio interno al lotto da quello di una strada che, per certi versi, mantiene un carattere "domestico". In linea generale sono da preferirsi recinzioni più trasparenti e leggere di quanto previsto nei casi precedenti.

- Nelle strade cortile le recinzioni con muro pieno sono comunque consigliate qualora l'edificio principale sia localizzato sul ciglio stradale.

- Tale soluzione è raccomandata soprattutto nei casi in cui si verifici una progettazione unitaria di più lotti.

- In questi casi è opportuno trattare nel medesimo modo le superfici dell'edificio e quella del muro di recinzione.

5.2. Passi carrabili

- Sono valide le disposizioni del Piano regolatore generale (paragrafo 5, art.16.1).

5.3. Cancelli pedonali e carrabili

- Nella generalità dei casi, cancelli pedonali e carrabili è preferibile che siano realizzati con forme e materiali congruenti con la recinzione, di cui sono da considerare parte integrante.

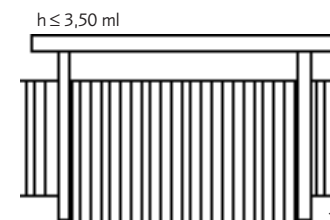
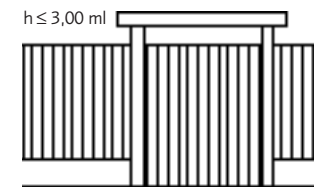
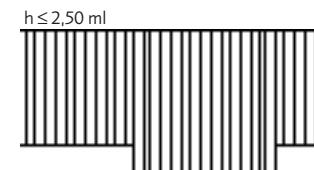
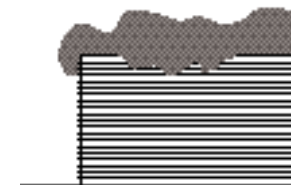
- Nei casi in cui si tratti di semplici cancelli privi di un elemento di copertura è consigliabile che l'altezza sia la stessa della recinzione.

- Nei casi in cui sia presente, in corrispondenza dell'ingresso pedonale, una tettoia di protezione, la sua altezza massima (A_e) dovrà essere pari a ml. 3,00. Tale limite passa a ml. 3,50 nel caso dei cancelli carrabili.

- Gli eventuali aggetti sul suolo pubblico degli elementi di copertura degli ingressi al lotto non potranno essere superiori a cm.10.

- Non sono consentiti aggetti in assenza di marciapiede.

- Sono da consigliare elementi di copertura degli ingressi che non



prevedano falde inclinate e che utilizzino forme semplici.

In ogni caso è preferibile che essi siano omogenei allo stile della recinzione.

- Circa gli arretramenti dalle carreggiate dei cancelli per gli ingressi carrabili sono valide le disposizioni del Piano regolatore generale (paragrafo 5, art.16.1).
- Per i cancelli di ingresso esistenti, nel caso in cui si constati la concreta impossibilità a realizzare per intero gli arretramenti previsti (ad esempio a causa della posizione dell'edificio, della rampa di accesso all'autorimessa interrata, ecc.), le opere necessarie potranno essere realizzate con le misure e le forme consentite da ciascun caso a patto che il cancello sia automatizzato.

5.4. Piantate a confine verso lo spazio pubblico

- Si dovrà avere particolare cura nella disposizione delle alberature per far sì che esse possano contribuire alla definizione della immagine della strada.
- È preferibile la disposizione di piantate continue verso la strada in modo da costruire un fronte verde, a meno che particolari esigenze di visibilità o al contrario di schermatura richiedano differenti disposizioni.
- Tale disposizione è raccomandata qualora la strada sia di attraversamento, allo scopo di contribuire alla protezione dello spazio interno al lotto, o qualora la recinzione sia realizzata con un muro continuo di altezza pari alla dimensione massima consentita, allo scopo di arricchire con la presenza del verde l'affaccio sulla strada.



5.5. Insegne

In questo articolo vengono trattate esclusivamente le insegne relative ad attività ospitate negli stessi edifici e lotti ove esse sono installate.

5.5.1. Generalità

- L'applicazione delle insegne di tutti i tipi sugli edifici, sulle recinzioni e negli spazi aperti di pertinenza non dovrà pregiudicare l'aspetto dei fabbricati e dell'ambiente urbano, né con le loro forme, colori e dimensioni, né con le eventuali armature utilizzate per sostenerle.
- Le luci utilizzate non dovranno essere di pregiudizio al traffico veicolare e, in particolare, non dovranno essere abbaglianti.
- In genere i criteri di posizionamento di tutte le insegne dovranno privilegiare il riferimento a quelle esistenti lungo lo stesso spazio pubblico.
- Nella progettazione degli edifici di nuova costruzione ove siano presenti esercizi commerciali e pubblici è obbligatorio prevedere

gli spazi ove collocare insegne non sporgenti in corrispondenza delle vetrine e delle porte vetrine.

- Le insegne ritenute di particolare rilievo da parte degli uffici comunali saranno proposte al parere della Commissione edilizia.

5.5.2. Insegne a muro

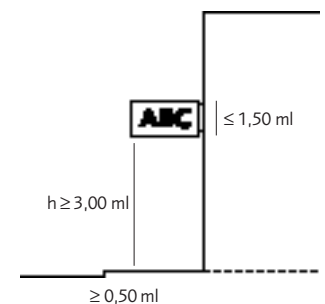
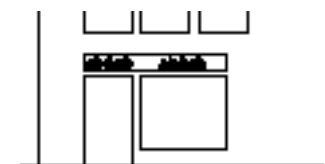
- Le insegne a muro possono essere contenute nei vani delle vetrine e delle porte vetrine oppure possono essere poste direttamente sul muro della facciata.
- Nel primo caso la sporgenza dalla superficie di facciata potrà essere pari a cm 5.
- Nel secondo caso la sporgenza massima passa a cm.10 e l'altezza dal piano di edificazione dovrà essere pari a quella delle insegne eventualmente esistenti sugli edifici confinanti.

In mancanza di insegne esistenti, l'altezza massima del margine superiore dovrà essere minore o uguale all'intradosso del solaio del piano soprastante o dell'altezza di gronda in assenza di quest'ultimo.

- La dimensione massima dell'insegna è pari a ml.3,00 di larghezza e ml. 0,70 di altezza.
- È preferibile che le insegne poste direttamente sul muro della facciata siano costituite da semplici scritte al neon senza cartelle e scatolari di contenimento.
- Se la conformazione dei vani delle vetrine esistenti consente l'apposizione delle insegne non è possibile la loro collocazione direttamente sul muro dell'edificio.

5.5.3. Insegne a bandiera sugli edifici

- Per la collocazione delle insegne a bandiera saranno da privilegiare innanzi tutto gli allineamenti alle insegne esistenti e, in aggiunta, agli elementi costitutivi della facciata degli edifici, fatte salve le disposizioni seguenti del presente articolo circa l'altezza dal piano di edificazione.
- L'altezza massima delle insegne è pari a ml.1,50.
- La sporgenza massima delle insegne a bandiera sul suolo pubblico dovrà essere inferiore o uguale a 1/10 della sede stradale.
- In ogni caso (anche se sporgente sullo spazio privato) essa non potrà essere superiore a ml. 1,00 e dovrà essere inferiore alla larghezza del marciapiede in quel punto di almeno cm.50.
- In presenza del marciapiede, il margine inferiore delle insegne a bandiera dovrà essere posto ad una altezza di almeno ml.3,00. In assenza del marciapiede tale distanza passa a ml.4,50.
- Le insegne a bandiera devono essere montate ortogonalmente alla facciata dell'edificio.
- La distanza dalle finestre e dai balconi non potrà essere inferiore a ml. 2,00 misurati lungo la parete, ortogonalmente all'insegna.



80-83. Nei casi in cui l'edificio sia molto arretrato rispetto alla strada, alla collocazione dell'insegna sui fabbricati sono da preferire posizioni nelle quali essa costituisca un elemento indipendente, collocato nel giardino o sulla recinzione perimetrale.

Quest'ultima soluzione è comunque quella più indicata anche nel caso in cui l'edificio sia più prossimo al margine del lotto.



80



81



82



83

La distanza dalle finestre potrà essere inferiore qualora l'altezza dell'insegna sia tale da poterla collocare totalmente al di sopra o al di sotto delle finestre stesse e allineata ad un loro lato.

- La distanza fra le insegne poste sulla medesima facciata non potrà essere inferiore a ml.4,00 misurati lungo la parete.
- Le disposizioni del presente paragrafo sulla sporgenza massima delle insegne sul suolo pubblico sono valide anche per le insegne a bandiera poste nello spazio aperto di pertinenza e sulle recinzioni.

5.5.4. Insegne nello spazio aperto di pertinenza

- Le insegne apposte su adeguati sostegni all'interno dello spazio aperto di pertinenza e non sporgenti sullo spazio pubblico non potranno superare l'altezza complessiva di ml.2,50. In ogni caso, la distanza dalle pareti finestrate dell'edificio non potrà mai essere inferiore a ml.10,00.
- Le insegne a bandiera nello spazio aperto di pertinenza e sporgenti sullo spazio pubblico non potranno avere altezze superiori a ml. 0,70 e la loro larghezza complessiva (comprensiva della parte all'interno dello spazio privato) non potrà essere maggiore di ml. 1,50. Per il resto sono valide le disposizioni del paragrafo 5.5.3.

5.5.5. Insegne sulle recinzioni

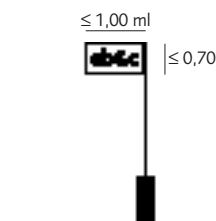
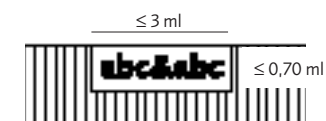
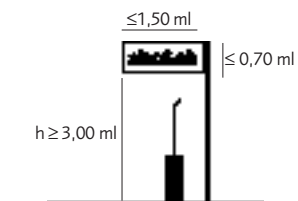
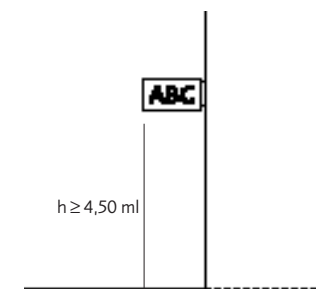
- Le insegne parallele alla strada poste sulla recinzione avranno una altezza non superiore a quella della recinzione stessa e la sporgenza massima sul suolo pubblico sarà pari a cm. 5.
- È preferibile l'allineamento al margine superiore della recinzione.
- La loro dimensione massima è ml.3 di larghezza e ml.0,70 di altezza.
- In questi casi non sono ammesse insegne luminose, né illuminate.
- Le insegne a bandiera poste sulle recinzioni non potranno avere altezze superiori a ml.0,70 e la loro larghezza complessiva non potrà essere maggiore di ml.1,00. Per il resto sono valide le disposizioni del paragrafo 5.5.3.

5.5.6. Insegne sulla sommità degli edifici

- Le insegne poste sulla sommità degli edifici sono ammesse solo nei casi della residenza capannone. La loro altezza massima dal limite superiore del coronamento nel caso delle coperture piane e dalla quota di gronda nel caso dei tetti a falde è pari a ml.1,00.
- In nessun caso l'altezza del filo superiore dell'insegna potrà superare l'altezza del colmo nel caso di tetti a falde.

5.5.7. Bacheche

- Qualora l'edificio sia collocato sul ciglio stradale o sul limite di uno spazio pubblico è vietato l'uso di bacheche o vetrinette sporgenti rispetto ai muri perimetrali per più di cm. 5.



84. La realizzazione di pensiline che conducano dall'ingresso al lotto fino all'esercizio commerciale è utile e consigliata. Se ben trattate, esse possono costituire da sole un elemento di richiamo e di segnalazione dell'esercizio commerciale all'interno di un fronte di natura residenziale. In questo caso la pensilina è opportunamente impiegata come supporto per l'insegna.



84

85. A questa serie di esercizi commerciali manca uno spazio privato di mediazione verso la strada, come nel caso precedente. In questi casi si opterà per l'apposizione tradizionale delle insegne sul fronte dell'edificio.



85

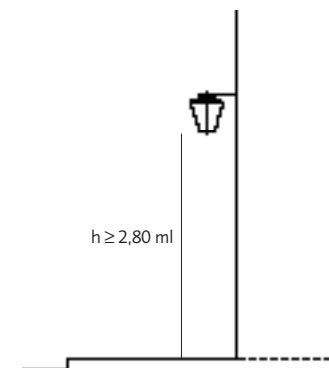
86. In questo si è scelta una maggiore discrezione nella segnalazione dell'edificio commerciale.



86

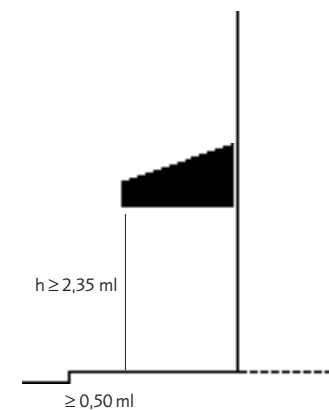
5.5.8. Lampade

- L'apposizione di lampade sulle facciate, all'esterno di negozi ed esercizi pubblici, è ammessa qualora il loro margine inferiore sia ad una altezza dal marciapiede di almeno ml.2,80 e la sporgenza uguale o inferiore a cm. 50.
- In assenza del marciapiede l'apposizione delle lampade è ammessa solo nei casi in cui la facciata sia prospiciente uno spazio pubblico esclusivamente pedonale oppure si sia in presenza di una corsia pedonale, complanare alla carreggiata stradale ma separata da questa mediante paletti metallici, ringhiere o altri ostacoli atti a dividere stabilmente il percorso pedonale da quello degli autoveicoli.



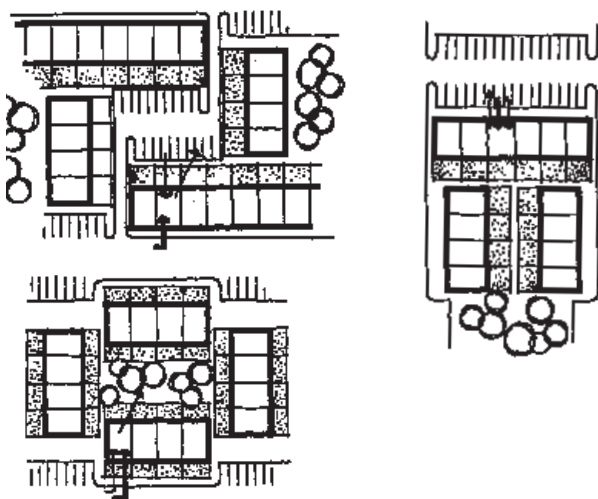
5.6. Tendoni

- Qualora i tendoni sporgano dalla facciata su uno spazio pedonale aperto al pubblico (case negozio) l'altezza del margine inferiore della struttura portante non deve essere inferiore a m.2,20 dal marciapiede e la proiezione al suolo della loro sporgenza massima deve distare almeno m.0,50 dal limite del marciapiede verso la carreggiata.
- Non sono ammessi tendoni sporgenti sul suolo pubblico in assenza di marciapiede, a meno della chiara distinzione tra lo spazio pedonale e quello carrabile, mediante paletti verticali, ringhiere, catenelle, ecc. In questi casi l'altezza del margine inferiore della struttura portante non deve essere inferiore a ml.2,35 dal piano stradale e la proiezione al suolo della loro sporgenza massima deve distare almeno ml.0,50 dal limite interno degli elementi di separazione utilizzati tra spazio pedonale e carrabile.



87. Schemi che mostrano alcune relazioni possibili tra spazi privati e spazi collettivi o a parcheggio.

88. La distribuzione avviene sia mediante le strade perimetrali che delimitano l'isolato sia mediante una serie di cul de sac interni. L'aggregazione di lotti con case singole o bifamiliari forma un tessuto che prevede anche una serie di piccoli spazi condominiali. Questi spazi, attraversati da alcuni percorsi pedonali, sono a uso esclusivo di un limitato numero di unità edilizie e mirano ad articolare la dotazione di spazi verdi privati.



87

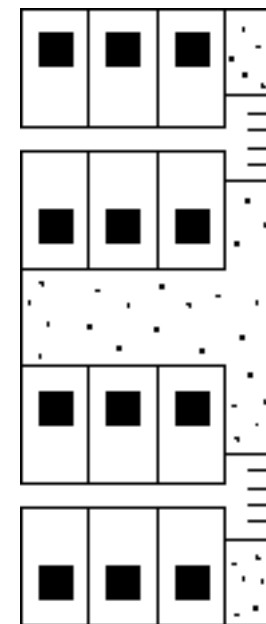
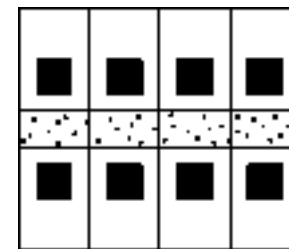


88

6. Modi di aggregazione e principi insediativi

6.1. Principi generali

- A questa parte del Regolamento edilizio si deve far riferimento non solo per la presentazione di piani attuativi, ma anche (per quanto concerne il principio insediativo e i rapporti con il contesto da adottare) per la redazione di progetti di singoli edifici, confrontando i criteri e le soluzioni qui di seguito illustrati con lo specifico caso entro il quale ciascun progetto edilizio si inserisce ed operando per analogia.
- Caratteristica specifica degli interventi unitari soggetti a piano attuativo è la possibilità di realizzare parti di città riconoscibili.
- Relativamente alla composizione complessiva dell'insediamento, è opportuno considerare anzitutto le due principali modalità con le quali si realizzano parti di città riconoscibili: la regolarità data dalla ripetizione dei medesimi criteri dispositivi degli edifici entro ciascun lotto, e la definizione della forma complessiva dell'intervento. Il primo criterio garantisce per ciascun edificio le medesime condizioni di orientamento, di relazione con lo spazio aperto privato e di relazione con i confini del lotto e con la strada. Il secondo permette la realizzazione di parti inedite e la creazione di gerarchie all'interno del tessuto urbano.
- In entrambi i casi nella composizione dell'insediamento dovrebbe poi entrare a far parte un ulteriore elemento, rappresentato dallo spazio collettivo da prevedere (standard). Anche nei casi di dimensioni più ridotte le possibilità date dalla ripetizione e/o dal disegno unitario combinate con la presenza, ad esempio, di grandi porzioni di spazio aperto, dovranno essere occasione per la realizzazione di interventi che arricchiscano e articolino il contesto nel quale si inseriscono.
- In particolare, nella generalità dei casi, è preferibile integrare nel disegno complessivo dell'intervento lo spazio a standard, alternando parti di suolo privato a parti di suolo pubblico. Non sempre infatti la rigida separazione tra spazi in cessione e l'area di concentrazione volumetrica consente di ottenere risultati apprezzabili e innovativi dal punto di vista della qualità dell'abitare.
- Sono quindi da raccomandarsi tutte le modalità di aggregazione dei lotti che consentano una articolazione dello spazio aperto che comprenda anche la realizzazione di spazi verdi condominiali e non solo riferiti al singolo alloggio.
- Sono altresì raccomandabili tutte le forme insediative che consentano una articolazione della percorribilità (pedonale e ciclopedonale) indipendente dalle sedi stradali e la adeguata sistemazione di appositi spazi per la sosta.
- Sono preferibili tutte quelle modalità di insediamento che con-



89, 90. Isolato costituito da una doppia fila di lotti accostati. Il progetto prevede differenti modalità di occupazione di ogni singolo lotto, che implicano anche differenti modi di accesso e di rapporto con la strada. In questo caso la ripetizione di unità analoghe, l'assenza di recinzioni, la presenza di spazi verdi e la prossimità delle case costruisce comunemente un fronte sostanzialmente continuo e tale da connotare fortemente l'immagine della strada.

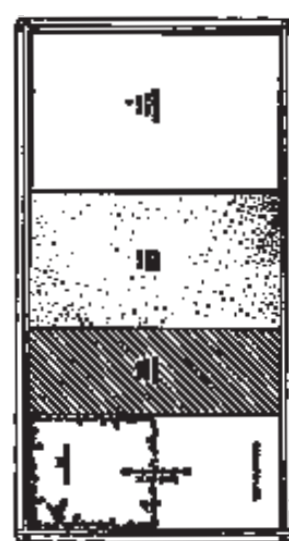
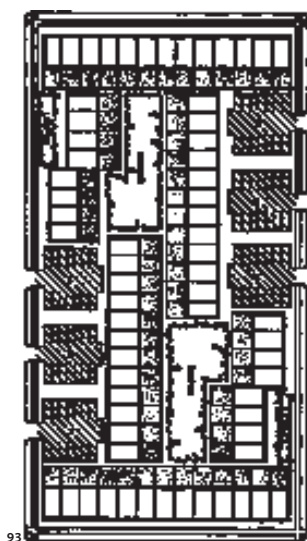
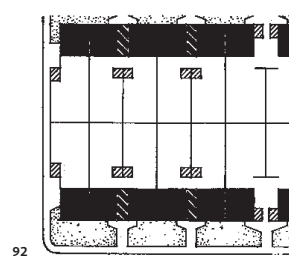
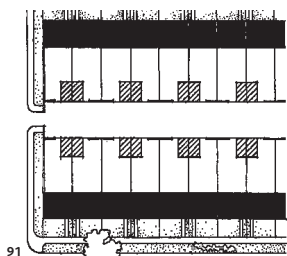
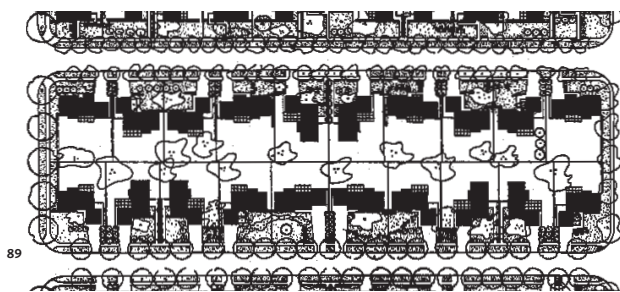
L'insediamento prevede una totale privatizzazione dello spazio aperto.

91. Schema di un isolato formato da case a schiera con cortile interno di servizio comune. Lungo questo spazio è prevista la aggregazione delle autorimesse.

92. Schema di un isolato formato da due file di lotti accostati. Le costruzioni di pertinenza sono poste a confine e costruite in aderenza.

93. Isolato costituito da diversi blocchi di case a schiera servite dalle strade perimetrali. Il progetto mira a integrare spazio privato e spazio d'uso collettivo prevedendo parcheggi e spazi verdi comuni. Alla notevole articolazione dello spazio fa fronte una disparità di condizioni per le diverse parti, alcune delle quali presentano affacci sfavorevoli.

Lo schema allegato alla planimetria mostra, in percentuale, gli spazi affidati alle diverse funzioni.



sentano di aggregare tra loro elementi e spazi appartenenti a lotti diversi ma della medesima natura (ad esempio le costruzioni di pertinenza) formando ulteriori forme, sistemi, sequenze interni all'insediamento.

6.2. Configurazioni

6.2.1. Isolato

- Configurazione insediativa organizzata all'interno di un quadrante perimetrato da una maglia di strade.

- Generalmente questo modello nelle sue versioni più ridotte è costituito da due file di lotti affiancati delimitati da strade. Nella adozione di questa configurazione insediativa sarà opportuno valutare le modalità di aggregazione in relazione alla natura e al rango delle strade.

- In particolare in alcune situazioni, ad esempio qualora l'isolato sia circondato da strade di rango elevato, si dovranno predisporre adeguati sistemi di protezione dei lotti e delle case (recinzioni alte, doppie siepi, ecc).

- I lotti d'angolo possono affacciare su strade di diverso rango: occorrerà valutare la più favorevole combinazione relativa alla posizione della casa e alla definizione degli elementi di interfaccia con lo spazio pubblico tenendo conto che essi possono costituire delle eccezioni.

- Nella aggregazione è preferibile accostare tra loro gli ingressi a lotti contigui, in modo tale da ridurre la quota di strada impegnata dalle eventuali manovre di accesso e al fine di sfruttare nel modo migliore l'eventuale superficie a parcheggio lungo strada, (sempre che tale criterio non entri in contraddizione con i criteri finalizzati ad ottimizzare la posizione della casa nel lotto).

- È preferibile collocare le eventuali costruzioni di pertinenza a confine lungo il lato in profondità del lotto o lungo uno dei fronti laterali. In ogni caso è preferibile che le costruzioni di pertinenza di lotti contigui siano realizzate in aderenza.

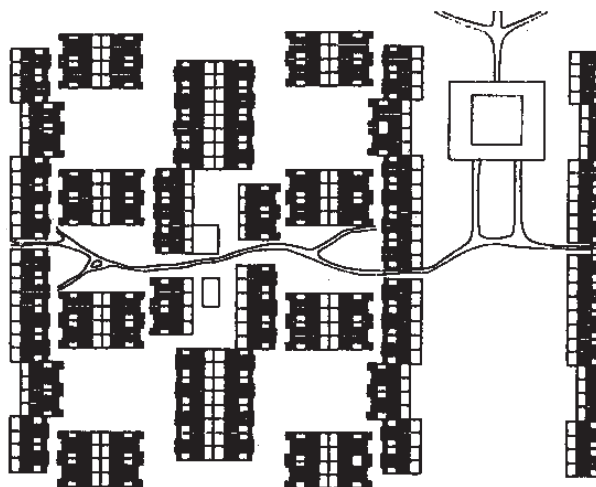
- Questa configurazione insediativa tende ad aumentare la quota di suolo destinato a sedi stradali e crea spesso un rapporto con lo spazio pubblico improntato alla omologazione. Nella aggregazione dei lotti sono da preferire combinazioni che facciano interagire i lotti privati e lo spazio a standard, e articolino lo spazio aperto prevedendo anche ambiti di natura condominiale.

- Ad esempio, in un isolato compreso in un tessuto ortogonale relativamente omogeneo, sarà consigliabile sia contribuire alla definizione delle strade con la presenza del verde (siepi, piantate, ecc.), sia ricercare spazi di qualità all'interno dell'isolato stesso, ricavando ad esempio piccoli spazi verdi ad uso di pochi lotti, tali da arricchire e valorizzare la presenza del verde domestico, spesso inevitabilmente ridotto nelle dimensioni.

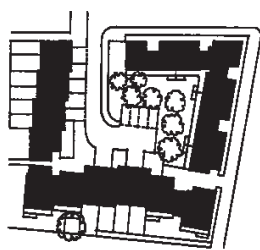
94. L'insediamento si organizza su una serie di case a schiera con patio che si affacciano su delle corti interne, alcune delle quali sono anche adibite a parcheggio. In questo caso alle corti è attribuito anche un ruolo distributivo, che è comunque limitato alle sole corsie di accesso alle residenze.

95, 96. Insediamento di case a schiera organizzate intorno a una corte dalla quale si accede agli alloggi. Gli schemi mostrano due possibilità differenti nella organizzazione dello spazio aperto, privato e condominiale, e dei parcheggi.

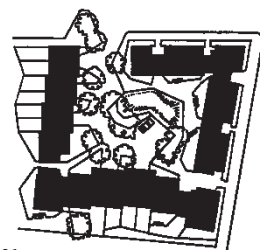
97. Corti formate da blocchi di case a schiera con accesso dalle strade perimetrali. Nella corte a sinistra le case hanno autorimessa individuale seminterrata e lo spazio centrale è tutto destinato a verde, in quella a destra le autorimesse sono comuni, lo spazio verde interno si trova in parte sulla copertura del parcheggio.



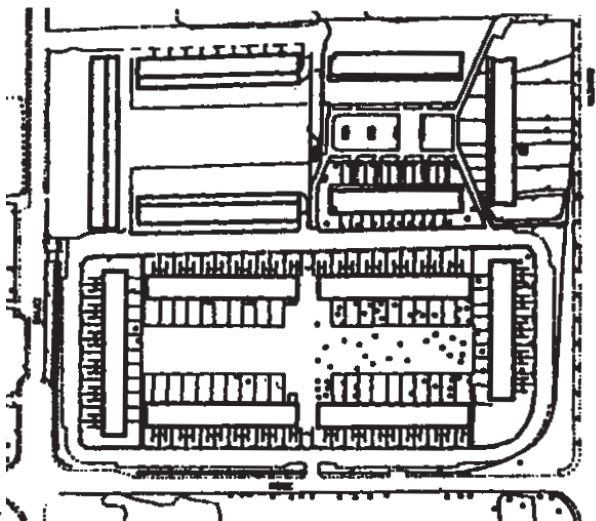
94



95



96



97

6.2.2. Corte

- Configurazione insediativa organizzata intorno a uno spazio aperto centrale, servita da una maglia di strade o da sistemi a "cul de sac".

- Nella scelta di questa configurazione si dovrà soprattutto cercare di valorizzare le sequenze tra spazio privato e spazio della corte, che dovrà essere di natura condominiale.

In linea generale è preferibile che sulla corte affaccino i fronti principali della casa.

- Nella organizzazione di questa configurazione si dovrà inoltre valutare il sistema distributivo in riferimento alle condizioni del contesto circostante.

- Ad esempio, qualora gli edifici possano godere di un affaccio di qualità anche verso l'esterno (per la presenza di spazi verdi, visuali, ecc.), sarà consigliabile organizzare la corte in modo tale che essa assolva anche una funzione distributiva, dando accesso ai singoli edifici (corte cortile, corte con anello distributivo, ecc.).

- In ogni caso si dovrà evitare che la corte si riduca a solo spazio tecnico finalizzato all'accessibilità.

- In altri casi, qualora ad esempio gli affacci verso l'esterno siano meno significativi, sarà consigliabile adottare un sistema distributivo che collochi gli accessi sul lato esterno e che consenta così di preservare lo spazio della corte dalla presenza delle automobili.

- In ogni caso si dovrà tenere conto delle implicazioni di questo principio sulle condizioni di esposizione degli edifici e sulle relazioni che essi intrattengono con i singoli lotti.

- A questo riguardo, nella organizzazione di un insediamento a corte, sarà consigliabile introdurre variazioni nella distribuzione interna degli edifici, oppure utilizzare sui diversi lati tipi edilizi differenti, ad esempio combinando fronti di case a schiera con fronti di case unifamiliari o bifamiliari.

6.2.3. Pettine

- Configurazione insediativa organizzata su un tracciato stradale di basso rango disposto ortogonalmente a una strada di maggiore calibro.

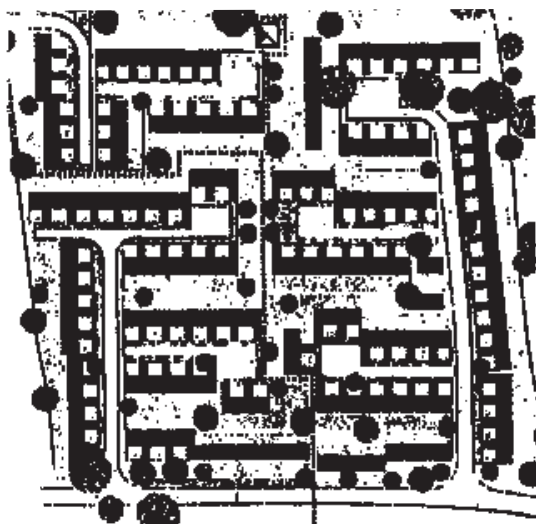
- Nella adozione di questa aggregazione si dovrà cercare di valorizzare soprattutto la particolare sequenza tra spazio della casa e spazio stradale. Le case hanno infatti il vantaggio di affacciare su una strada con carattere "domestico" e a fondo cieco, con sezione che può essere molto ridotta e traffico limitato ai soli residenti.

- Per i lotti all'ingresso del pettine e per quelli in testata, che si trovano in condizioni di affaccio differenti, è preferibile introdurre delle variazioni che consentano, ad esempio, di proteggere dalla strada i primi e di sfruttare le relazioni con l'eventuale spazio aper-

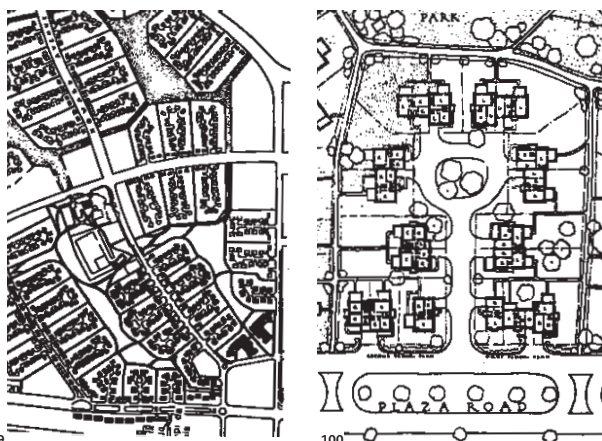
98. Il sistema distributivo si basa su una serie di pettini che servono le schiere. Le testate con il cul de sac sono l'occasione per articolare lo spazio sfalsando i corpi edilizi e ricavando i parcheggi comuni. Gli spazi tra un pettine e l'altro sono destinati a verde comune e attraversati da percorsi pedonali.

99,100. L'insediamento è basato sulla ripetizione di una serie di pettini posti in relazione con dei grandi spazi aperti comuni. Ciascun pettine è organizzato con una corsia centrale che termina con uno spazio a giardino.

101. Lungo il pettine si distribuiscono raggruppamenti di case a schiera, dotati ciascuno di una sorta di corte interna e blocchi con i parcheggi comuni.

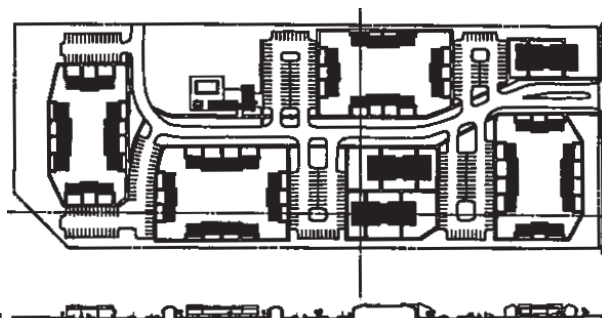


98



99

100



101

to circostante per i secondi.

- Nella aggregazione di più pettini è consigliabile predisporre, sul retro dei lotti, spazi verdi condominiali riservati e protetti.

6.3. Situazioni di frangia urbana

- A Seregno le parti urbane disposte lungo le frange dell'abitato godono di una condizione abitativa particolare. A fronte di una localizzazione "periferica" dal centro della città e di una condizione di minor "protezione" (comportata dal relativo stato di isolamento degli edifici disposti lungo i loro margini più esterni) godono invece di visuali ampie sullo spazio aperto agricolo e generalmente anche di una maggiore tranquillità.

È sempre più diffusa l'opinione che, nelle regioni urbane come quella milanese, lo spazio aperto agricolo possa ragionevolmente essere considerato come una risorsa ambientale urbana al pari dei parchi e dei giardini. Inoltre, come è noto, le aree rurali nel territorio di Seregno sono comprese all'interno del "Parco di cintura". Si tratta quindi di uno spazio destinato non solo alle attività agricole, ma anche alla frequentazione pubblica, alle attività ricreative, ecc. A Seregno, come altrove, lo scopo della progettazione in queste situazioni dovrà essere quindi indirizzato al potenziamento dei caratteri qualitativi derivati dai rapporti che possono intercorrere tra lo spazio urbano e quello rurale.

Pertanto la progettazione dovrà incentrarsi sulla diffusione di queste qualità all'interno della città, consentendo una loro penetrazione all'interno del corpo urbano secondo i seguenti principi.

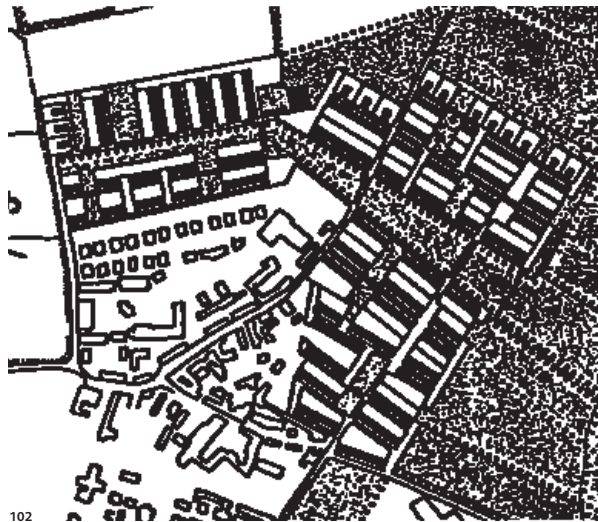
- Gli interventi di progettazione unitaria comprendenti più edifici che dovessero interessare aree confinanti con lo spazio aperto agricolo dovranno curare in modo particolare i rapporti spaziali e visuali che il nuovo insediamento intrattiene con esso.
- La progettazione dovrà privilegiare quelle configurazioni capaci di garantire l'apertura di coni visuali profondi tra le zone urbane e le aree agricole, senza soluzione di continuità.

In questi casi, nella scelta delle modalità di aggregazione degli edifici e del principio insediativo, si dovranno adottare quelle configurazioni che nel loro disegno prevedono l'alternanza tra porzioni dello spazio privato, destinato ad ospitare l'edificazione, e le aree a standard (si veda l'art. 6.1).

- È inoltre preferibile l'utilizzo di configurazioni a pettine (si veda l'art. 6.2.2 della presente famiglia) aperte verso lo spazio agricolo in modo da assicurare il contatto tra lo spazio aperto urbano (parchi, giardini, spazio aperto sportivo) e quello rurale.

Ciò consente di stabilire anche una miglior continuità dei percorsi di attraversamento pedonale per la frequentazione dello spazio agricolo ai fini ricreativi.

102,103. Tra la residenza e la campagna si interpone una fascia di verde attrezzato per attività ricreative e sportive che costituisce un elemento di mediazione.

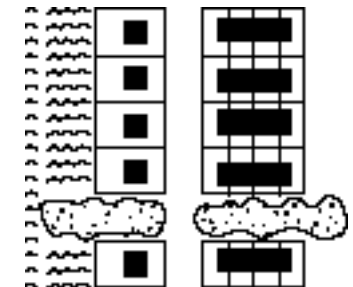
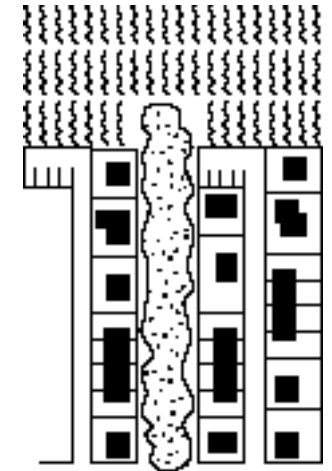


102



103

- Analogamente, per raggiungere con le autovetture lo spazio aperto agricolo si utilizzeranno strade a fondo cieco in uno schema insediativo a pettine con piccoli parcheggi in testata .
- Invece, nel caso in cui si realizzino nuove sedi stradali in corrispondenza del confine tra le aree di intervento edilizio e quelle agricole, sarà preferibile dare loro il connotato di strada cortile, piuttosto che ridurle alla loro funzione viabilistica.
- Le configurazioni insediative, in particolare la disposizione degli edifici, dovranno mostrare verso le aree rurali fronti intermittenti e non elementi di chiusura perimetrale quali fronti edificati continui, edifici con sviluppo lineare paralleli al margine urbano, ecc.
- Nella collocazione degli edifici sarà invece preferibile disporre gli eventuali elementi edilizi in linea in modo ortogonale al fronte del margine urbano.
- Negli interventi che prevedono l'impiego di tipi edilizi differenti, sarà preferibile disporre i lotti per le residenze unifamiliari sul limite più esterno, verso lo spazio aperto agricolo.
- Se le quantità di aree a standard disponibili mediante l'intervento lo consentono, è raccomandabile integrare i criteri precedentemente esposti con la previsione di spazi pubblici (verdi e sportivi) alla scala locale, collocati fra il fronte di margine dell'edificazione e lo spazio agricolo. Ciò allo scopo di creare alcuni luoghi notevoli, alla scala locale o urbana, nella fascia di transizione tra i due ambienti.



6.4. Strade private

- La realizzazione di strade private è soggetta agli atti di pianificazione e controllo previsti dagli ordinamenti vigenti.
- Nella realizzazione i soggetti e gli enti proprietari devono assicurare il rispetto delle disposizioni relative alle caratteristiche dimensionali e alle finiture previste per le strade pubbliche di classe analoga.
- Ne curano inoltre la manutenzione periodica.
- La dimensione minima della carreggiata dovrà essere pari a ml. 3,25.
- Quando hanno lo scopo esclusivo di consentire l'accesso alla residenza, è preferibile che le caratteristiche delle strade private siano quelle delle strade cortile (si veda la Sezione III, titolo VIII del presente Regolamento edilizio).

Esempi citati:

1. Insediamento residenziale a Tilburg (W.J. Neutelings).
- 2,3. Villa unifamiliare a Thewill (J. Herzog e J. de Meuron, 1985-86)
4. Casa unifamiliare a Mar Vista in California (K. Daly e C. Genik)
- 5,6. Case unifamiliari a Seregno.
- 7,8. Case unifamiliari nella regione milanese.
9. Edificio residenziale e commerciale nella regione milanese.
- 10-12. Edifici residenziali nella regione milanese.
13. Edificio residenziale e commerciale a Seregno.
14. Villa Planchart a Caracas (G. Ponti, 1955).
- 15-17. Edifici a Seregno.
18. Sottotetto nella regione milanese.
- 19,20. Sottotetti a Seregno.
- 21,22. E. Tessenow, casa del Prof. F. a Heidelberg, da E. Tessenow, *Osservazioni elementari sul costruire*, a cura di G. Grassi, Franco Angeli, Milano, 1993.
- 23,24. Villa Tugendhat a Brno (Mies van der Rohe, 1930)
- 25,26. Edifici residenziali e commerciali a Seregno.
- 27,28. Edifici residenziali e commerciali nella regione milanese.
- 29,30. Disegni e schemi tratti da: D. Prinz, *Planificacion y configuracion urbana*, G. Gili, Mexico, 1986.
- 31,32. Progetto di residenze a patio a Klampenborg (Danimarca), (A. Jacobsen, 1961).
33. Costruzioni di pertinenza in un giardino a Seregno.
- 34-36. Disegni e schemi tratti da: D. Prinz, *Planificacion y configuracion urbana*, G. Gili, Mexico, 1986.
37. Progetto per un edificio residenziale a Reinach (Svizzera), (U. Low e associati, 1961).
- 38,39. L. Migge, edifici residenziali e giardini, 1925-35 tratti da G.H. Kassel, *Leberecht Migge, Gartenkultur des '20. Jahrhunderts*, Worpweders Verlag, Kassel, 1981.
- 40-42. Progetti di villa con giardino tratti da E. Tessenow, *Osservazioni elementari sul costruire*, a cura di G. Grassi, Franco Angeli, Milano, 1993.
- 43,44. Disegni e schemi tratti da: D. Prinz, *Planificacion y configuracion urbana*, G. Gili, Mexico, 1986.
- 45-51. Giardini a Seregno.
52. Casa unifamiliare in Germania centrale.
- 53,54. Edifici nella regione milanese.
- 55,56. Schemi tratti da: J. Shab, *Aspetti dell'abitazione unifamiliare*, in M.A. Ray, R. Shermann, M. Zardini (a cura di), *The dense-city, dopo la dispersione*, Quaderni di Lotus International, Elemond, Milano, 1999.
- 57-60. Edifici nella regione milanese.
- 61,62. Edifici a Seregno.
- 63,64. Edifici nella regione milanese.
65. Insediamento residenziale a Buffalo, New York (P. Rudolph, 1970-72).
66. Insediamento residenziale a Sacramento, California (N. Smith).
67. Complesso residenziale a Hoek in Olanda, (J.J.P. Oud, 1924).
68. In C. Cooper Marcus, W. Sarkissian, *Housing as if people mattered*, University of California Press, Berkeley e Los Angeles, 1986.
69. Quartiere di Hampstead, Londra.
70. Quartiere residenziale nella regione milanese.

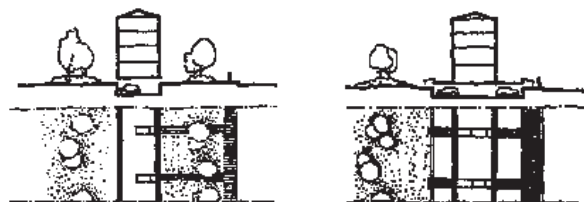
- 71,72. Quartiere di Hampstead, Londra.
73. Disegni tratti da: D. Prinz, *Planificacion y configuracion urbana*, G. Gili, Mexico, 1986.
- 74-79. Edifici nella regione milanese.
- 80-83. Edifici a Seregno.
- 84,85. Edifici nella regione milanese.
86. Edificio a Seregno.
87. Disegni tratti da D. Prinz, *Planificacion y configuracion urbana*, G. Gili, Mexico, 1986.
88. Studi per il piano regolatore generale di Legnano. Progettare Legnano. Esplorazioni nella forma urbana (Laboratorio di progettazione urbana del Dipartimento di Scienze del territorio del Politecnico di Milano: F. Infussi con G. La Varra, C. Merlini, 1996).
- 89,90. Insediamento residenziale a Los Angeles (G. Ain, J. Johnson, A. Day).
- 91,92. Schemi tratti da: F. Gibberd, *Town design*, The Architectural Press, London 1953.
93. Schemi tratti da: J. Macsai, E.P. Holland, H.S. Nachman, J.Y. Yacker, *Housing*, ed. J. Wiley & Sons, Chicago 1976.
94. Progetto di quartiere residenziale a Basilea (J. Zalewski).
- 95,96. Schemi tratti da Greater London Council, *An introduction to housing layout*, The Architectural Press, London, Nichols publishing Company, New York, (s.d.).
97. Esplorazioni nella forma urbana (Laboratorio di progettazione urbana del Dipartimento di Scienze del territorio del Politecnico di Milano: F. Infussi con G. La Varra, C. Merlini, 1996).
98. Città giardino di Radburn, (C.S. Stein, H. Wright, 1929).
- 99,100. Progetto tratto da: C. Cooper Marcus, W. Sarkissian, *Housing as if people mattered*, University of California Press, Berkeley e Los Angeles, 1986.
101. Progetto di un quartiere residenziale a Coventry, 1963.
- 102,103. Provincia di Milano, Piano territoriale di coordinamento del Parco agricolo sud Milano. Criteri e metodi per la redazione dei piani d'area. Il caso del Parco delle Abbazie (C. Macchi Cassia con F. Infussi e C. Merlini, 1995).

TITOLO III

DISPOSIZIONI PER I MATERIALI APPARTENENTI ALLA FAMIGLIA N.2

Art.1. Costruzione e composizione dei manufatti	191		
1.1. Edificio principale	191		
1.1.1. Attacco a terra	191		
a) Edificio con seminterrato e primo livello abitabile al piano rialzato	191		
- Destinazioni commerciali al piano rialzato	191		
- Piano seminterrato sporgente dal sedime dell'edificio	193		
- Balconi, logge e terrazzi al piano rialzato	193		
b) Edificio con primo livello abitabile al piano terra	193		
- Destinazioni commerciali e terziarie al piano terra	193		
- Destinazioni miste e autorimesse al piano terra	195		
c) Piano pilotis	195		
1.1.2. Scale esterne	197		
1.1.3. Coperture	197		
a) Generalità	197		
b) Tetti a falde	197		
c) Coperture piane e praticabili	197		
1.1.3. Sottotetti	197		
a) Sottotetti non abitabili	199		
b) Recupero dei sottotetti	199		
1.1.4. Balconi, terrazze, logge	199		
1.1.5. Superfici e facciate	201		
1.2. Costruzioni di pertinenza	201		
1.2.1. Autorimesse	202		
1.2.2. Guardiole o portinerie indipendenti	202		
1.2.3. Ricoveri per attrezzi e ripostigli condominiali	202		
Art.2. Rapporti tra manufatti e lotto	203		
2.1. Posizione delle costruzioni nel lotto e distanze dai confini	203		
2.1.1. Edificio principale	203		
a) Criteri generali	203		
b) Posizione dell'edificio in riferimento alla sede stradale	203		
- Edificio a confine su strada	203		
- Edificio parallelo alla strada con arretramento	204		
- Edificio in linea, trasversale alla strada	204		
d) Combinazioni di edifici e edifici complessi	205		
e) Inserimenti puntuali entro contesti occupati da materiali appartenenti ad altre famiglie	205		
2.1.2. Criteri generali per le costruzioni di pertinenza	207		
Art.3. Modalità di ampliamento	209		
Art.4. Costruzione e composizione dello spazio aperto privato	211		
4.1. Elementi costitutivi e loro trattamento	211		
4.1.1. Spazi privati condominiali	211		
a) Criteri generali	211		
b) Vegetazione	211		
4.1.2. Spazi privati ad uso unifamiliare	213		
4.1.3. Spazi per la circolazione e la sosta	213		
4.1.4. Rampe	213		
4.2. Permeabilità del suolo	214		
Art.5. Rapporti tra spazio pubblico e spazio domestico: elementi di interfaccia	215		
5.1. Recinzioni	215		
5.1.1. Generalità	215		
5.1.2. Altezza delle recinzioni e proporzioni fra gli elementi	217		
5.1.3. Materiali	217		
5.1.4. Rapporti con le costruzioni di pertinenza	217		
5.1.5. Rapporti con le recinzioni confinanti	219		
5.1.6. Condizioni di affaccio e rapporti con le sedi stradali	219		
5.2. Passi carrabili	221		
5.3. Cancelli pedonali e carrabili	221		
5.4. Piantate a confine verso lo spazio pubblico	221		
5.5. Insegne	222		
5.5.1. Generalità	222		
5.5.2. Insegne a muro	222		
5.5.3. Insegne a bandiera sugli edifici	223		
5.5.4. Insegne nello spazio aperto di pertinenza	223		
5.5.5. Insegne sulle recinzioni	224		
5.5.6. Insegne sulla sommità degli edifici	224		
5.5.7. Insegne a bandiera nei portici	224		
5.5.8. Bacheche	225		
5.5.9. Lampade	225		
5.6. Tendon	225		
Art.6. Modi di aggregazione e principi insediativi	227		
6.1. Principi generali	227		
6.2. Configurazioni	230		
6.2.1. Insieme di punti	230		
6.2.2. Insieme di segmenti	231		
6.3. Situazioni di frangia urbana	231		
6.4. Strade private	234		
Esempi citati	235		

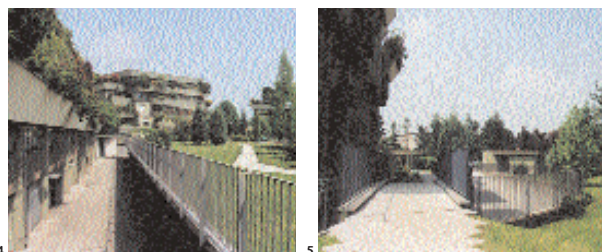
1. Attacco a terra con autorimessa seminterrata accessibile da una rampa in testata. I vani abitabili in testata sono rialzati rispetto al terreno; sulla parte anteriore viene in questo caso ricavato un parterre verde con un percorso pedonale. La soluzione può essere indicata all'utilizzo commerciale o terziario del primo livello abitabile.



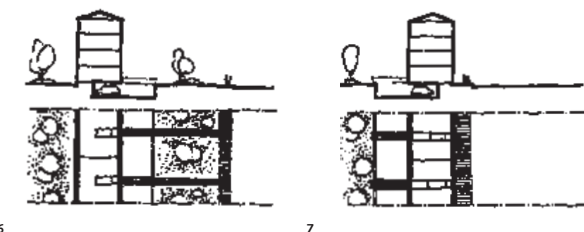
2. Attacco a terra con autorimessa seminterrata accessibile da una rampa in testata. I vani del primo livello abitabile si aprono sulla terrazza di copertura del seminterrato. Su un lato è previsto anche un percorso pubblico. La soluzione può essere indicata per attività differenti (anche per la residenza).



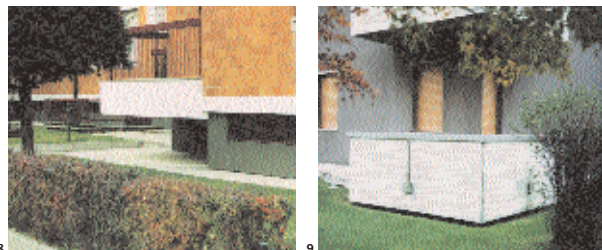
3. Il progetto prevede un grande spazio pubblico trattato a verde sulla copertura della autorimessa seminterrata, in continuità con l'apertura garantita dai pilotis sui quali poggia l'edificio.



4-7. Attacco a terra dell'edificio con autorimessa interrata. Una serie di passerelle attraversa il vano ribassato della autorimessa e dà accesso all'edificio. Questa soluzione, che pone in evidenza lo spazio tecnico delle autorimesse e introduce un elemento di discontinuità tra l'edificio e lo spazio aperto, non è consigliabile, soprattutto sul fronte di accesso principale.



8,9. L'attacco a terra non tiene conto delle particolari condizioni di contesto riproducendo le forme dei piani superiori; i balconi posti alla quota del piano rialzato negano il rapporto tra l'alloggio e il suolo.



1. Costruzione e composizione dei manufatti

1.1. Edificio principale

1.1.1. Attacco a terra

- Nella progettazione dell'attacco a terra negli edifici pluripiano si dovranno sempre considerare le interazioni tra le modalità di utilizzo del primo livello abitabile e la natura dello spazio aperto circostante l'edificio.

Infatti va particolarmente curata, la differente condizione entro la quale si trova ciascun alloggio a seconda del piano occupato. Ad esempio gli alloggi al primo livello abitabile (sia esso rialzato o terreno) risentono in modo rilevante del rapporto con lo spazio aperto prospiciente.

In tal senso si dovrà aver cura di studiare le più adeguate soluzioni in riferimento a differenti obiettivi, ad esempio di integrazione delle attività presenti nell'edificio (residenza e attività commerciali, residenza e attività terziarie, ecc.) oppure di separazione di ambiti spaziali riservati a pratiche specifiche (autorimesse, spazi a giardino privato, ecc.).

- Nella scelta dell'attacco a terra si dovrà inoltre considerare come le differenti modalità di utilizzo sia del primo livello abitabile, sia del suolo, insieme alla scelta delle soluzioni formali ad esse più coerenti, portino differenti contributi alla stessa immagine della strada o dello spazio pubblico, ad esempio con la formazione di fronti o affacci commerciali, l'apposizione di insegne, ecc.

- Infine nella progettazione dell'attacco a terra degli edifici pluripiano occorrerà considerare i condizionamenti che la presenza di uno o più livelli interrati o seminterrati porta in genere nel disegno del suolo circostante il sedime dell'edificio (con griglie di ventilazione, camini, ecc.).

- In particolare, in riferimento alle diverse modalità di attacco a terra, andranno rispettate le seguenti disposizioni.

a. Edificio con seminterrato e primo livello abitabile al piano rialzato

- L'attacco a terra con primo livello abitabile al piano rialzato, con o senza piano seminterrato, è sempre obbligatorio sui fronti degli edifici posti a confine del lotto verso la strada o altri spazi pubblici, quando se ne prevede destinazione residenziale o terziaria. In questi casi la quota del piano rialzato dovrà essere posta a +ml.1,50 dal piano di edificazione.

Destinazioni commerciali al piano rialzato

- Negli edifici con il primo livello abitabile a destinazione commerciale: l'attacco a terra con seminterrato entro il sedime dell'edificio



10,11. Edifici con residenza al piano terra; per proteggere l'alloggio dallo spazio circostante vengono previsti spazi a giardino privato recintato.

12,13. Una possibile articolazione del piano terra attraverso porticati o sporgenze del corpo di fabbrica. Sono indicate soprattutto nei casi di destinazione commerciale del piano terra.

14,15. Gli schemi mostrano modi diversi di inserimento di edifici pluripiano su una piastra più bassa. La copertura della piastra può essere praticabile; in tale maniera si possono articolare le relazioni tra lo spazio costruito e gli spazi aperti di diversa natura.



10



11



12



13



14

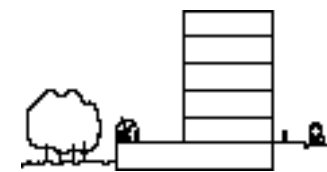


15

è sconsigliato salvo nei casi in cui venga ricavato un percorso pedonale lungo il fronte dell'edificio alla quota del piano commerciale.

Piano seminterrato sporgente dal sedime dell'edificio

- Negli edifici con primo livello fuori terra a destinazione residenziale e seminterrato sporgente rispetto al sedime dell'edificio (ad esempio per ospitare le autorimesse): è preferibile che la copertura del seminterrato sia praticabile dagli alloggi posti al piano rialzato, e che la parte del volume seminterrato sporgente dall'edificio sia posta sul lato interno del lotto e non verso strada.
- Negli edifici con primo livello fuori terra a destinazione commerciale e seminterrato sporgente rispetto al sedime dell'edificio (ad esempio per ospitare le autorimesse): è preferibile che la parte del seminterrato sporgente dall'edificio abbia copertura praticabile e venga utilizzata per ospitare un percorso pedonale o uno spazio pubblico. Solo in questo caso la sporgenza potrà essere rivolta verso la strada.



Balconi, logge e terrazzi al piano rialzato

- Balconi, logge e terrazzi sono ammessi al piano rialzato solo nei casi in cui affaccino su spazi privati di pertinenza dello stesso alloggio, su cortili interni e su spazi condominiali in genere.
- Alla quota del piano rialzato sono vietati elementi aggettanti (ad esempio balconi, ecc.) che non siano poggiati o non emergano direttamente dal suolo con strutture portanti verticali o velette di tamponamento.
- Al piano rialzato è preferibile la realizzazione di logge.



vietato

ammesso

b) Edificio con primo livello abitabile al piano terra

- Gli edifici con piano terra a destinazione residenziale sono ammessi solo se dotati (su almeno un fronte) di spazi a giardino privato di pertinenza della residenza finalizzati alla costruzione di una mediazione tra lo spazio domestico e lo spazio pubblico o ad uso collettivo.
- E' sconsigliato il primo livello abitabile al piano terra nel caso in cui l'edificio sia posto sul ciglio stradale.



Destinazioni commerciali e terziarie al piano terra

- Qualora negli edifici sia ammesso piano terra a destinazione commerciale o terziaria le relazioni tra gli ambienti destinati a tali attività e lo spazio pubblico della strada o lo spazio ad uso collettivo eventualmente presente all'interno del lotto, potranno essere trattate anche attraverso eventuali variazioni della profondità del corpo di fabbrica.
- Negli edifici con piano terra commerciale sono consigliati, ad



16. Il portico di un edificio pluripiano con commercio al piede: in questo caso il portico individua un ambito all'interno di una sequenza di spazi pedonali con i quali stabilisce un rapporto di continuità.



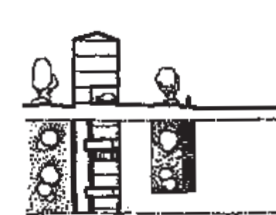
16

17. Il portico di un edificio pluripiano con commercio al piede: in questo caso il portico protegge lo spazio commerciale e lo separa dal parcheggio e dalla strada.



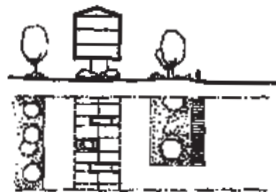
17

18. Le autorimesse al piano terra convivono in questo schema con altri spazi affacciati sul fronte opposto, che possono per esempio essere destinati ad attività commerciali o terziarie.



18

19. Edificio su pilotis. La continuità che si crea mediante lo svuotamento del piano terra rischia di essere negata dall'utilizzo a parcheggio e dal trattamento "duro" del suolo che esso implica.



19

20. La sequenza delle autorimesse costruisce un basamento chiuso nel quale tende a prevalere lo spazio tecnico per la circolazione delle auto.



20

21. In questo caso l'edificio su pilotis, anche grazie alla doppia altezza, valorizza la permeabilità visuale e la continuità dello spazio aperto.



21

esempio: la formazione di porticati; l'allargamento del piano terra rispetto alla profondità del corpo di fabbrica dell'edificio ai livelli superiori, mediante un volume chiuso che può ospitare spazi commerciali di grandi dimensioni; l'allargamento del piano terra rispetto alla profondità del corpo di fabbrica mediante un porticato aggiunto preferibilmente con copertura praticabile e ad uso della residenza.

Destinazioni miste e autorimesse al piano terra

- Nei casi in cui il piano terra venga contemporaneamente destinato a più attività, ad esempio con un fronte commerciale e/o terziario e uno residenziale, si dovrà sempre aver cura di controllare le relazioni che gli ambienti al piano terra intrattengono con il suolo circostante tenendo conto delle diverse pratiche che vi si svolgono e delle condizioni più adeguate per ciascuno di essi (protezione dello spazio domestico, visibilità dello spazio commerciale, ecc.).

- In particolare, nel caso in cui si collochino le autorimesse al piano terra dell'edificio, si dovrà evitare che tale destinazione sia esclusiva, riducendo l'attacco a terra a contenere solo gli spazi per la sosta delle auto, le cantine o, al massimo, un porticato.

Sono a questo riguardo preferibili modalità di attacco a terra che prevedono destinazioni miste, con uno dei fronti destinato ad autorimessa e un altro destinato a residenza o ad attività commerciali o terziarie.

In questi casi si consiglia, di sfruttare le opportunità fornite dalle differenti altezze consentite per i locali destinati alle diverse attività e di sviluppare su due livelli gli ambienti commerciali o residenziali. I locali sovrastanti le autorimesse saranno da considerare come piani ammezzati.

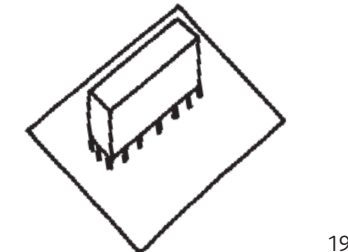
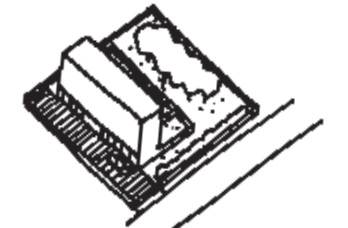
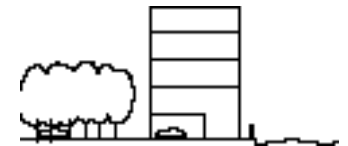
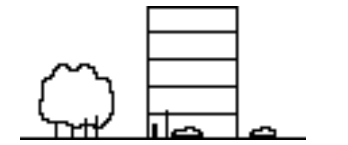
- La soluzione che prevede al piano terra un fronte residenziale e uno destinato ad autorimesse, è preferibile solo qualora la disposizione dell'edificio sia trasversale rispetto alla strada (fatta salva la necessità di prevedere spazio aperto privato per gli alloggi al piano terra, di cui al primo comma del presente articolo).

Ciò al fine di evitare l'ingresso alle autorimesse direttamente dalla strada, oppure, in caso contrario, per evitare giardini privati prospicienti la strada.

Quest'ultima sequenza può essere consigliata solo nel caso in cui l'edificio si collochi su una strada cortile.

c) Piano pilotis

- Nel caso in cui l'attacco a terra sia previsto mediante pilotis, è preferibile che esso sia posto alla quota del piano di campagna, evitando la creazione di dislivelli artificiali, al fine di valorizzare la continuità dello spazio aperto.



22. L'edificio si arricchisce con uno spazio a giardino sulla copertura praticabile.

23. La copertura dell'edificio è priva di sporto; gli ingressi trovano posto nei volumi sporgenti dalla facciata.

24,26. Un elemento di copertura a sbalzo protegge le scale di accesso.

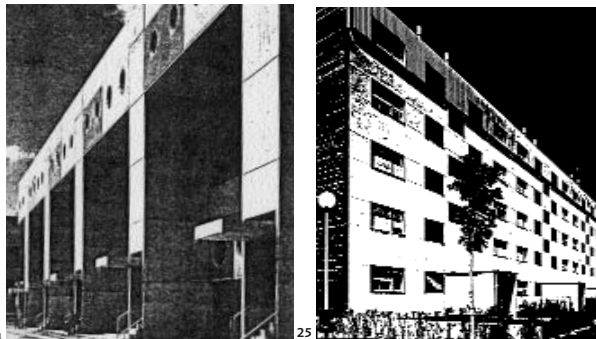
27,28. La copertura posta al piano intermedio costituisce un elemento aggiunto alla facciata, che forse garantisce un'aspirazione tra alloggi sovrapposti, ma limita tuttavia l'illuminazione degli spazi ai piani inferiori. Questi aggetti, che tendono a restituire l'immagine di più villette schiacciate l'una sull'altra, appesantiscono notevolmente l'aspetto dell'edificio.



22

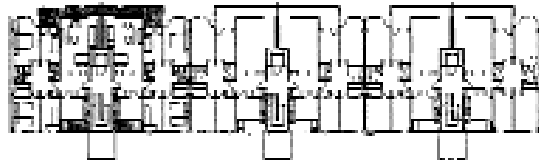


23



24

25



26



27

28

1.1.2. Scale esterne

- Le eventuali scale di sicurezza per edifici con destinazioni direzionali e/o pubbliche devono terminare in uno spazio aperto pavimentato libero da edifici e da ostacoli di qualsiasi genere.

1.1.3. Coperture

a) Generalità

- Nel caso di edificazione coincidente con il limite dello spazio pubblico, gli sporti di gronda non potranno essere superiori a ml. 0,90 o pari a quella dei balconi, solo in loro corrispondenza.

b) Tetti a falde

- Nel caso di tetti a falde è preferibile che l'inclinazione sia compresa tra i 20 e i 35 gradi.

Si consiglia di utilizzare la stessa inclinazione per tutte le falde della copertura.

- Tutte le bucaure previste sulle falde della copertura (lucernari, abbaini, terrazzi, ecc.) in special modo nel caso di modifica di un edificio esistente, dovranno tenere conto dei criteri compositivi complessivi dell'edificio, riferendosi ai ritmi delle facciate e agli allineamenti ivi utilizzati.

c) Coperture piane e praticabili

- Le coperture praticabili devono essere dotate di parapetto con altezza minima di ml. 1,10.

- La realizzazione di tettoie o pensiline, integrate con gli eventuali volumi tecnici è consigliata sulle coperture piane praticabili (altezza massima ml.2,50).

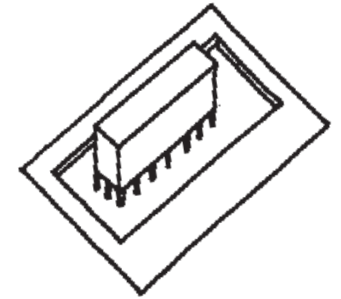
- Qualora lo sporto del tetto non garantisca una adeguata protezione degli ingressi e non sia previsto una loggia al piano terra per ospitarli è preferibile prevedere apposite pensiline o elementi di copertura a sbalzo.

1.1.3. Sottotetti

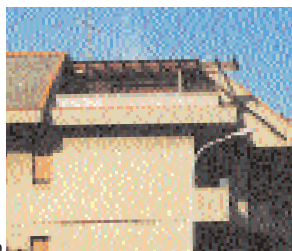
a) Sottotetti non abitabili

- Nei sottotetti non abitabili (sottotetti ispezionabili e sottotetti/solai) per ogni 150 mq. di copertura (misurati sulla proiezione ortogonale al suolo) è ammessa la realizzazione di un lucernario di superficie sufficiente al passaggio d'uomo (ml. 0,80 x 0,80 netti) per l'ispezione della copertura stessa, da distribuire per ogni falda del tetto. Tali lucernari vanno inclusi nei limiti della superficie vetrata complessiva massima dei sottotetti di cui al Titolo I della presente Sezione.

- Non sono ammesse aperture verticali lungo le falde dei tetti, né in corrispondenza degli eventuali muri che dividano i sottotetti dal-



29-31. Nella realizzazione di aperture in un sottotetto si dovrà evitare di aggiungere serie di nuovi volumi sulle falde in corrispondenza delle diverse prese di luce. Generalmente il semplice taglio della copertura (come nel primo caso) e l'incastrò di una veletta, permettono di ricavare una buona apertura e una terrazza, ottenendo un'adeguata protezione dalla pioggia, senza compromettere la sagoma della copertura.



l'ambiente esterno, al fine di realizzare porte finestre su terrazzi accessibili dai sottotetti stessi, abbaini, finestre, ecc., fatti salvi gli accessi tecnici.

b) Recupero dei sottotetti

- Negli interventi finalizzati al recupero dei sottotetti (secondo quanto disposto dalle leggi vigenti) ai fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione di cui al Regolamento di igiene vigente è ammessa la realizzazione di aperture verticali sulle falde (abbaini) e di accessi a terrazze realizzate alla quota del piano sottotetto.

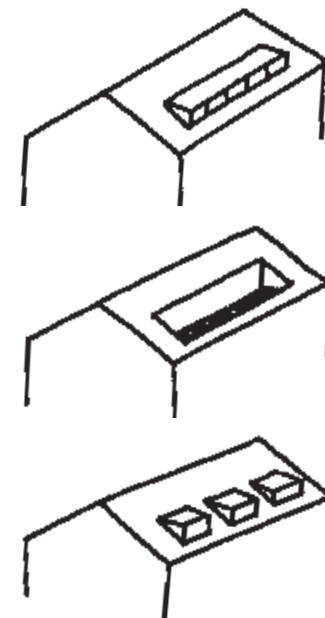
È preferibile che tali terrazze siano realizzate entro il perimetro dell'edificio e che il parapetto sia parte integrante della sagoma della copertura.

- Gli abbaini e le aperture realizzate sulle falde non dovranno avere dimensioni superiori a quelle sufficienti a soddisfare i rapporti di aeroilluminazione dei locali.

- Tutte le bucaure ed eventuali modifiche della sagoma (abbaini, terrazze) previste sulle falde della copertura dovranno tenere conto dei criteri compositivi complessivi dell'edificio.

- L'accesso ai locali del sottotetto assoggettato a recupero secondo le leggi vigenti dovrà essere costituito da una scala fissa, facente parte integrante del vano scala dell'edificio o impostata all'interno di uno dei locali dell'alloggio posto al piano inferiore, purché accessibile mediante disimpegno chiuso.

- Negli interventi di cui alla presente lettera dovrà essere prevista la realizzazione di una adeguata coibentazione termica dei locali.



1.1.4. Balconi, terrazze, logge

- L'altezza minima del parapetto per balconi, terrazze e logge è di ml. 1,10.

- Devono sempre essere predisposti appositi canali di scolo, gocciolatoi o doccioni per il deflusso delle acque al fine di preservare le strutture dal deterioramento.

- Al piano rialzato è consigliabile la realizzazione di logge piuttosto che di balconi.

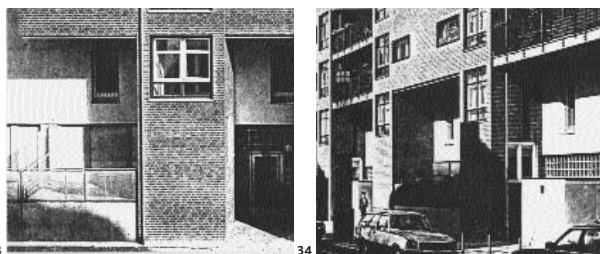
- Materiali e tecnologie per la realizzazione di balconi, terrazze e logge possono essere differenti da quelle impiegate nella struttura dell'edificio, purché essi siano in continuità con la quota dei solai.

- La sporgenza massima rispetto alla linea della facciata per eventuali corpi chiusi con elementi vetriati (bow-window) è di ml. 1,80.

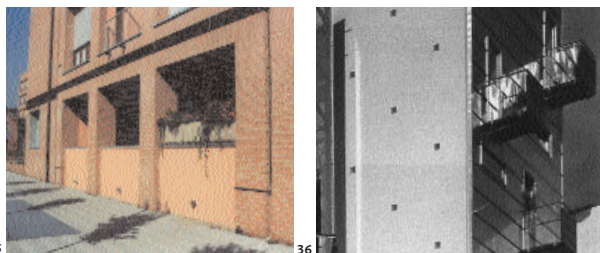
1.1.5. Superfici e facciate

- Non ci sono preclusioni a differenti tipi di rivestimento, è comunque preferibile che la coloritura o il rivestimento siano unitari sull'intero fabbricato.

33,34. Delle logge molto profonde, utilizzate per ricavare uno spazio aperto privato protetto dalla introspezione derivante dall'affaccio verso la strada.



35. Una serie di logge al piano terra nel caso di attacco a terra con piano rialzato. L'altezza è sufficiente per costituire un elemento di mediazione del primo livello abitabile verso lo spazio collettivo. nella prima loggia, la fioriera sulla sommità del parapetto tende ad aumentare l'altezza della protezione.



36. I balconi sono realizzati con materiali (acciaio, vetro e legno) differenti da quelli della struttura dell'edificio.

37. Non sempre, la testata come elemento privo di aperture o destinato esclusivamente alle aperture di servizio è una buona soluzione.



38,39. Due casi di valorizzazione della testata nella composizione dell'edificio.

40. In questo caso, oltre ad essere trattato con materiale diverso, lo zoccolo è anche parzialmente arretrato dalla facciata dell'edificio.



• Nel caso di trattamento a intonaco si consiglia la realizzazione di uno zoccolo con materiali differenti resistenti all'usura e di facile pulitura (lastre in pietra, mattoni, intonaco trattato, ecc.) di altezza minima pari a ml. 0,70.

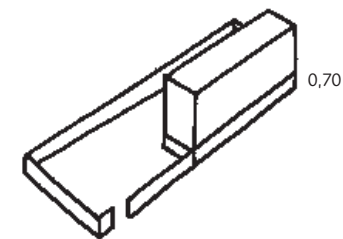
Nei casi in cui l'edificio sia costruito sul ciglio stradale lo zoccolo è obbligatorio.

In questo caso è preferibile che la sua altezza sia riferita a quella di altri eventuali elementi della costruzione (ad esempio: quota del piano rialzato o del primo piano, quota della recinzione, allineamento superiore delle finestre del piano rialzato, ecc.).

• Tutti i fronti dell'edificio devono essere trattati con la medesima cura progettuale.

Ad esempio, nel caso di edifici in linea, le testate dovranno essere oggetto di una riflessione compositiva quanto i fronti principali; sarà a questo riguardo preferibile evitare pareti nude.

Nella distribuzione interna degli alloggi e nel trattamento dei prospetti si consiglia di sfruttare la favorevole esposizione delle facciate esposte a sud, evitando di limitare, come spesso avviene, gli elementi di affaccio e di relazione con l'esterno.



1.2. Costruzioni di pertinenza

• I materiali devono essere durevoli, ad esempio: laterizio, calcestruzzo, pietra, legno verniciato, materiali metallici.

È vietato l'uso di materiali di recupero e disomogenei.

È preferibile evitare coperture in fibre e/o materiali plastici in vista.

• Nel caso in cui le costruzioni di pertinenza siano realizzate a confine, l'altezza di copertura massima (Ac) è pari a ml. 2,50.

Nel caso in cui siano costruite a confine la copertura non deve essere praticabile.

• Nel caso in cui le costruzioni di pertinenza siano poste all'interno del lotto la loro altezza massima (Ae) sarà pari a ml. 2,60.

• Con la sola eccezione delle guardiole di portineria indipendenti, nelle costruzioni di pertinenza non è prevista la permanenza di persone e i rapporti minimi di aeroilluminazione non sono raggiunti.

• Tutte le costruzioni di pertinenza interne al medesimo lotto dovrebbero essere tra loro omogenee per criteri compositivi e costruttivi e materiali adottati.

• Nei materiali della presente famiglia è preferibile però limitare la proliferazione di tali costruzioni.

Nel caso di aggregazioni di più edifici residenziali o terziari all'interno di un recinto è consigliata la realizzazione in un unico edificio comprendente oltre ai locali di pertinenza (autorimesse, ricovero attrezzi, ecc.) anche la portineria e alloggio del custode, se previsto. Inoltre, per gli edifici con 6 e più alloggi serviti dalla medesima scala, è consigliabile la realizzazione di locali di deposito al piano

dell'ingresso principale per biciclette, carrozzine, ecc.

- In particolare, per le più frequenti costruzioni di pertinenza, valgono le seguenti disposizioni (per le costruzioni di pertinenza non presenti si dovrà operare per analogia, eventualmente riferendosi anche a quelle trattate nelle altre famiglie di materiali).

1.2.1. Autorimesse

- I materiali e le modalità costruttive dovranno sempre essere conformi a quanto disposto dalle vigenti norme antincendio.

1.2.2. Guardiole o portinerie indipendenti

- Possono avere una superficie utile massima pari a mq.20. Devono essere fornite di servizi igienici indipendenti anche nel caso in cui ad esse sia associato l'alloggio del custode.
- Sono consigliate negli eventuali casi di aggregazioni di palazzine o di edifici in linea entro un unico recinto residenziale (materiale F2b).

1.2.3. Ricoveri per attrezzi e ripostigli condominiali

- Se realizzati in forma autonoma dall'edificio principale, possono avere superficie utile massima di mq. 5,00, sia nel caso di realizzazione indipendente, sia nel caso di accorpamento ad altre costruzioni di pertinenza.
- Devono essere realizzati con materiali durevoli (legno, muratura, calcestruzzo, ecc.).

È preferibile non realizzare coperture in fibre e/o materiali plastici in vista.

2. Rapporti tra manufatti e lotto

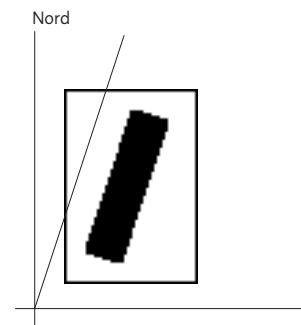
2.1. Posizione delle costruzioni nel lotto e distanze dai confini

- La posizione delle costruzioni all'interno del lotto dovrà tenere conto del fatto che attualmente a Seregno i materiali urbani appartenenti alla Famiglia 2 solo raramente connotano in modo prevalente parti della città, ma generalmente sono inseriti puntualmente o in piccoli gruppi all'interno di tessuti connotati dalla presenza di altri materiali o all'interno di situazioni promiscue.

Tale condizione fa sì che la loro posizione non possa essere sempre ricondotta a un criterio prevalente già utilizzato da materiali della stessa famiglia.

Pertanto stabilendo la posizione dell'edificio nel lotto, si dovrà tenere conto della eccezionalità che, nella gran parte dei casi, la sua presenza costituisce rispetto al contesto circostante.

Nei criteri relativi al posizionamento dell'edificio principale si farà quindi riferimento alla condizione di promiscuità attuale.



2.1.1. Edificio principale

a) Criteri generali

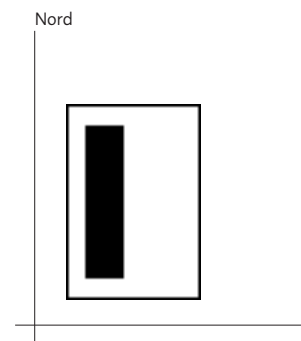
- Si raccomanda di considerare le relazioni tra la posizione dell'edificio, il rango viabilistico della strada e i modi di utilizzo del piano terra.

Ad esempio, gli edifici pluripiano che presentano spazi commerciali al piano terra potranno instaurare relazioni più dirette con la strada, al fine di valorizzare la loro specificità e di contribuire a definire il carattere della strada stessa, mentre edifici esclusivamente riservati ad abitazione potranno più opportunamente discostarsi dalla strada affacciando su di essa gli spazi a verde.

- È preferibile che gli edifici pluripiano in linea siano orientati secondo l'asse eliotermico (18 gradi rispetto all'asse nord/sud), o disposti con l'asse di sviluppo principale in senso nord/sud.

- Qui di seguito si forniscono alcuni suggerimenti in relazione a diverse combinazioni possibili.

Negli articoli seguenti, le condizioni di ortogonalità e di parallelismo rispetto alla strada sono situazioni esemplificative alle quali vanno ricondotte le altre comprendenti orientamenti intermedi.

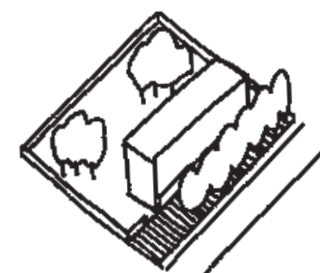


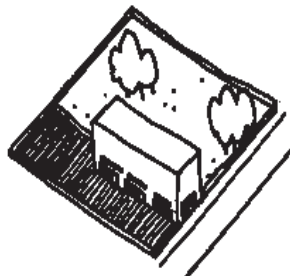
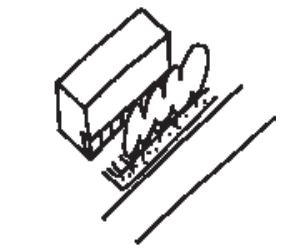
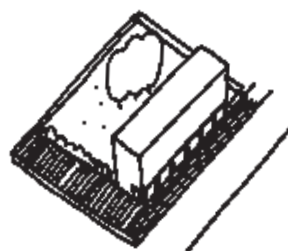
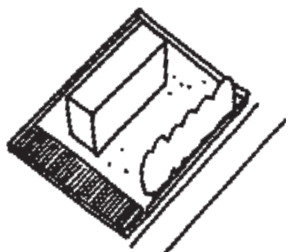
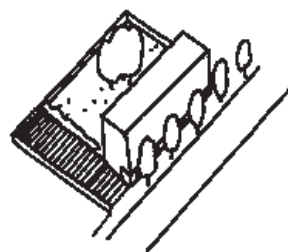
b) Posizione dell'edificio in riferimento alla sede stradale Edificio a confine su strada

- È la posizione preferibile se è previsto un piano terra a prevalente destinazione commerciale.

È consigliabile in questo caso anche la realizzazione di portici di larghezza non inferiore a ml.3,50.

- Se la strada è di rango elevato (strada di attraversamento), que-





sta posizione è ammessa solo se è presente, o è ricavabile, lo spazio necessario alla realizzazione di una alberatura al fine di garantire comunque adeguate condizioni di protezione per la residenza ai piani superiori.

Eventualmente la fascia di protezione alberata potrà essere ricavata anche sulla strada.

Edificio parallelo alla strada con arretramento

- Nel caso in cui il piano terra sia esclusivamente residenziale, è preferibile che l'arretramento dalla strada sia tale da garantire la presenza di uno spazio aperto il più possibile unitario e piantumato, soprattutto qualora la strada sia di rango viabilistico elevato (strada di attraversamento). Tale spazio ha un ruolo protettivo nei confronti dell'edificio e può contribuire alla costruzione di una immagine della strada nella quale domina lo spazio verde.

- Nel caso di edificio con piano terra commerciale e piani superiori residenziali l'eventuale area destinata a parcheggio è preferibile sia disposta ortogonalmente all'edificio e alla strada.

Qualora il parcheggio venga realizzato parallelamente alla strada tale area dovrà avere una profondità non inferiore a ml.12,00 comprensivo degli stalli disposti a spina di pesce o ortogonali e del corsello di accesso collocato tra l'edificio e gli stalli stessi.

Edificio in linea, trasversale alla strada

- Si tratta di una posizione che può consentire l'inserimento di edifici anche di notevoli dimensioni entro tessuti composti da altre costruzioni ad essi non omogenei, perché i ritmi dei pieni e dei vuoti negli affacci su strada possono rimanere inalterati.

Tale posizione trasversale può essere conveniente per edifici con primo livello abitabile sia commerciale che residenziale.

- Nel caso di destinazione commerciale al primo livello abitabile:

- si sconsiglia l'attacco a terra con piano seminterrato;
- lo spazio antistante uno dei due lati di maggiore estensione dell'edificio, nei limiti in cui la cessione e/o l'asservimento di aree ad uso pubblico sia imposta da norme di legge o di PRG, è preferibile sia destinato a verde e/o a parcheggio, sul quale si affacciano i negozi;
- il piano terra commerciale dovrà sempre risvoltare sulla testata dell'edificio prospiciente la strada;
- nelle strade di basso rango (di distribuzione o strade cortile), la testata dell'edificio può essere realizzata a confine del lotto;
- nelle strade di rango elevato (di attraversamento) la testata deve essere arretrata di almeno ml. 5,00.

- Nel caso di destinazione d'uso residenziale al primo livello abitabile (piano terra rialzato):

- è preferibile che gli eventuali parcheggi in superficie, all'interno

del lotto, vengano localizzati nella parte più prossima alla strada e addossati a uno dei lati del lotto;

- è sconsigliata la collocazione dei parcheggi sul retro, distante dall'edificio e tale da richiedere maggiore spazio per la circolazione;

- è preferibile che lo spazio destinato ad eventuali parcheggi in superficie, quello pavimentato, o quello destinato ad accogliere i corselli per le rampe, non ritagli il suolo destinato ad essere piantumato, ma che sia da questo separato al fine di garantire l'unitarietà dello spazio aperto verde condominiale;

- nel caso si sia in presenza del materiale urbano "Ibrido residenziale n.1" (F2d), è preferibile seguire il medesimo criterio, tenendo conto della necessità di dover riservare una porzione del lotto per i giardini privati al piano terra.

d) Combinazioni di edifici e edifici complessi

- Considerazioni analoghe a quelle sopra esposte sono valide anche nei casi in cui gli edifici non siano disposti in senso parallelo o ortogonale alla strada o siano costituiti da combinazioni delle due posizioni (edifici a L, aggregazioni a corte aperta, ecc.)

e) Inserimenti puntuali entro contesti occupati da materiali appartenenti ad altre famiglie

- Qualora il lotto oggetto di intervento sia circondato da lotti con materiali appartenenti alla Famiglia n.1, è opportuno che la posizione dell'edificio principale sia tale per cui le ombre portate non ricadano sugli edifici circostanti.

In particolare è preferibile che la distanza tra edifici appartenenti a materiali di famiglie diverse sia almeno pari all'altezza massima (Ae) dell'edificio più alto.

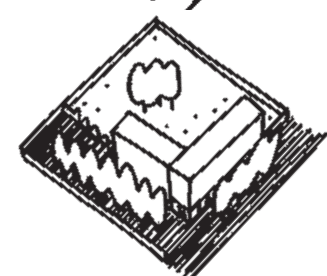
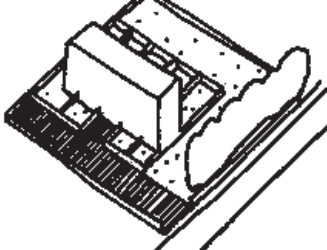
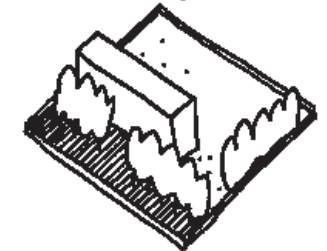
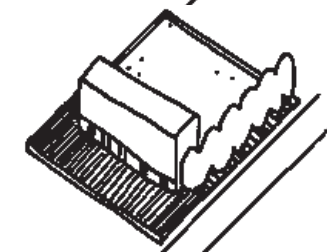
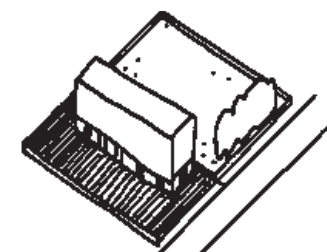
- Se lo spazio a disposizione all'interno del lotto lo consente (e tenuto conto delle condizioni specifiche di soleggiamento) si consiglia di rispettare tale distanza nei confronti del confine del lotto, per evitare di impegnare con le eventuali ombre portate anche gli spazi aperti dei lotti confinanti.

- In una sede stradale prevalentemente occupata lungo i margini da materiali appartenenti alla Famiglia n.1, sono due le posizioni possibili e preferibili.

La prima prevede che l'edificio principale pluripiano sia disposto ortogonalmente alla strada, al fine di preservarne, per quanto possibile, il ritmo dei pieni e dei vuoti che ne caratterizza l'immagine.

In questo caso è anche preferibile un arretramento dalla strada che rispetti quello prevalentemente adottato dagli altri edifici esistenti.

La seconda, se la profondità del lotto lo consente, prevede che l'edificio principale sia collocato al centro del lotto, oppure verso il confine opposto alla strada. In questo modo, si realizzerebbe uno



41,42. Due casi in cui gli edifici, con esercizi commerciali al piede, sono posti sulla strada. Il portico protegge lo spazio dei negozi e consente di creare, sulla copertura, delle terrazze ad uso della residenza al piano superiore.



41

43,44. Una serie di edifici pluripiano è posta ortogonalmente rispetto alla strada. Al piede sono collocati gli esercizi commerciali, prospicienti i grandi spazi aperti alternati alle residenze e collocati lungo un percorso pedonale.



42



43

45. In questo caso il portico è compreso nel sedime dell'edificio, ma la sequenza degli spazi che lo separano dalla strada è maggiormente articolata di quanto non sia nei casi precedenti. Trattandosi di una strada di attraversamento, la serie di esercizi commerciali e il traffico pedonale sono protetti dal traffico automobilistico mediante una serie di filtri. La sequenza degli spazi è la seguente: parcheggio, corsello, siepe, prato (che assorbe un a differenza di quota) e portico. Scale e rampe per portatori di handicap consentono di superare il dislivello.



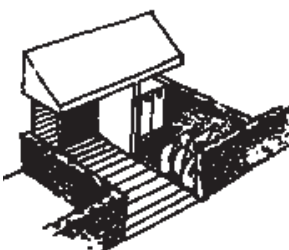
44

46. In questo caso un "ingresso sul retro" è coperto da una pensilina ed è integrato ad un deposito di biciclette, ad un apiestra per la raccolta dei rifiuti, ad alcuni vani per le centraline e i controlli degli impianti tecnici a rete dell'edificio.



45

47. In questo caso la mancanza di autorimesse negli edifici porta a risolvere il problema del ricovero degli automezzi mediante la realizzazione di una serie di box prefabbricati in uno spazio aperto di pertinenza. Il criterio "residuale" che ha governato la composizione delle piccole costruzioni e la mancanza di cura nella progettazione dello spazio aperto destinato alla manovra, crea un ambiente che compromette la qualità della residenza che vi affaccia.



46

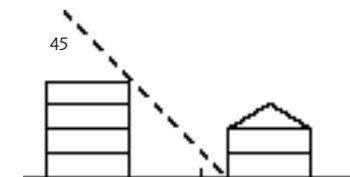


47

spazio aperto, eccezionale per le sue dimensioni, in una strada con caratteri omogenei. Esso anche se privato, potrebbe costituire una presenza alberata e verde che connoterebbe in modo specifico l'immagine della strada.

2.1.2. Criteri generali per le costruzioni di pertinenza

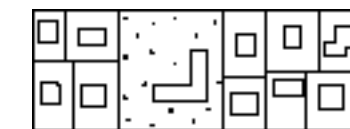
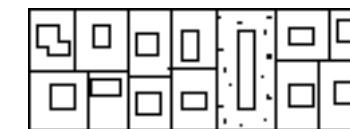
- Tutte le costruzioni di pertinenza possono essere edificate a confine del lotto.
- Le costruzioni di pertinenza dovranno essere disposte in modo funzionale agli usi specifici cui sono riservate collaborando nello stesso tempo alla definizione di uno spazio aperto vivibile e di qualità (tenendo conto, ad esempio, delle possibilità di loro aggregazione a confine).
- Le costruzioni di pertinenza poste a confine non possono avere una estensione lineare superiore al 20% del perimetro del lotto e non potranno occupare interamente un lato del lotto.
- I pergolati potranno occupare fino ad un lato completo del lotto, senza limiti percentuali.
- Tutte le costruzioni di pertinenza poste a confine devono essere parte integrante della recinzione.



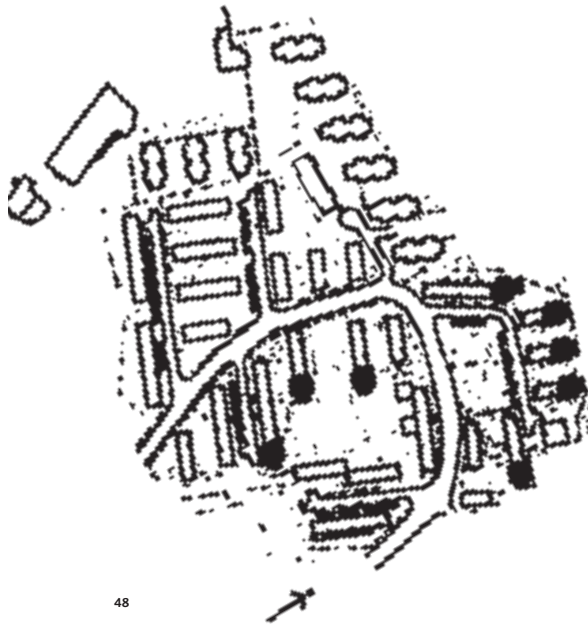
45



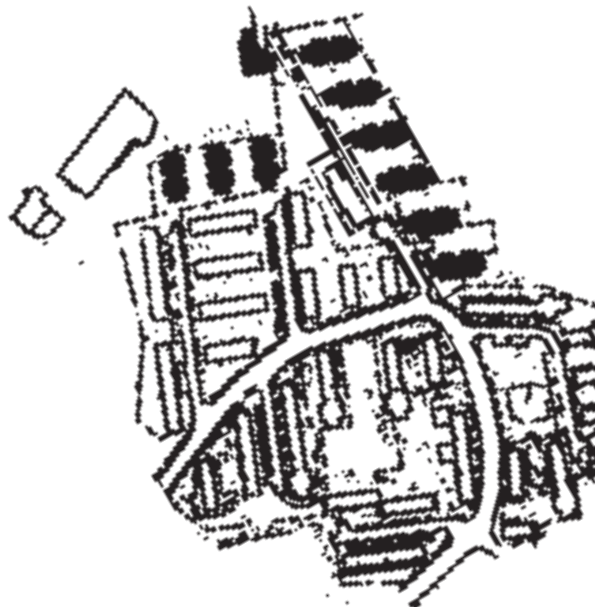
45



48,49. Le planimetrie mostrano due differenti modi di ampliamento di un quartiere residenziale esistente: attraverso l'addizione agli edifici di un corpo con nuovi alloggi e attraverso l'inserimento di nuovi edifici in una prospettiva di densificazione.



48

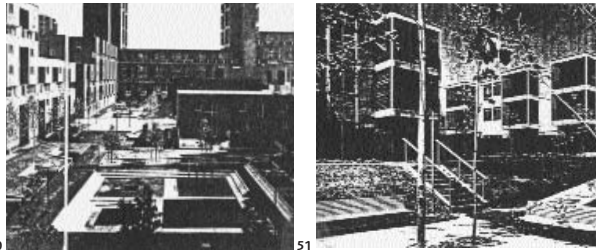


49

3. Modalità di ampliamento

- Se si tratta di ampliamenti che comportano la realizzazione di nuovi edifici all'interno di aggregazioni esistenti, entro una ipotesi di densificazione, essi dovranno tendere ad articolare i tipi e le forme dell'insediamento, cercando, ove possibile, di ricavare spazi aperti maggiormente diversificati per dimensione e modi d'uso, se necessario, anche attraverso la realizzazione di tipi edilizi differenti da quelli esistenti, ma utilizzando il principio insediativo già presente (si veda e si utilizzi per analogia quanto esposto all'art. 6).
- Se si tratta invece di ampliamenti relativi agli edifici, occorrerà relazionarsi alle forme di quelli esistenti, anche nel caso in cui si utilizzino tagli e tipi di alloggio diversi.

50,51. Esempi di articolazione dello spazio aperto comune attraverso movimenti di terra e trattamenti diversificati del suolo, con l'individuazione di ambiti differenti per la sosta, il gioco, ecc.



52. Un grande spazio verde sul quale si affacciano gli edifici. Le siepi separano i giardini privati degli alloggi al piano terra dal percorso pedonale e dallo spazio comune.



53-55. Differenti rapporti tra accessibilità e spazio condominiale.

Nei primi due casi i percorsi che attraversano lo spazio aperto trattato a prato o attrezzato per il gioco sono esclusivamente pedonali; le corsie per le auto si attestano ai margini. Nel terzo caso invece lo spazio condominiale è in buona parte occupato dalla grande rampa di accesso alla autorimessa interrata, che di fatto ne preclude l'utilizzo.



56. Gli edifici residenziali affacciano su un cortile; i materiali utilizzati per la pavimentazione delimitano ambiti diversi. Il passaggio delle auto è consentito ma è comunque subordinato all'utilizzo pedonale degli spazi.



4. Costruzione e composizione dello spazio aperto privato

4.1.1. Spazi privati condominiali

a) criteri generali

• Generalmente nei lotti degli edifici pluripiano lo spazio aperto è privato ad uso collettivo e riservato ai residenti, oppure, soprattutto nei casi di edifici a destinazione terziaria, costituisce unicamente un elemento di decoro.

• In generale le scelte progettuali in riferimento a questo tema sarà preferibile siano finalizzate ad articolare lo spazio aperto (con la creazione di zone in ombra e protette dalle alberature, di zone a prato esposte al sole, ecc.) e a creare le condizioni per una sua effettiva fruibilità, evitando di ridurre lo spazio aperto a solo elemento di decoro.

• A questo riguardo un ausilio può derivare dalle dimensioni del lotto spesso notevoli. Esse possono consentire un trattamento del suolo che può comportare movimenti di terra con la creazione di lievi pendenze, scavi, riporti utili alla delimitazione di ambiti riservati allo svolgimento di pratiche specifiche (gioco, parcheggio, ecc.) o alla delimitazione di spazi privati eventualmente presenti all'interno del lotto.

• In ogni caso lo spazio destinato a giardino e ricoperto con erba deve essere prevalente sull'intera dimensione del lotto con presenza di alberi ad alto fusto, fatte salve le esigenze di illuminazione degli alloggi.

• Il terreno destinato a giardino dovrà essere opportunamente trattato affinché sia garantito un adeguato drenaggio.

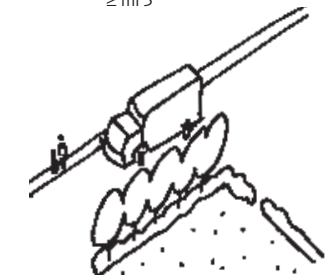
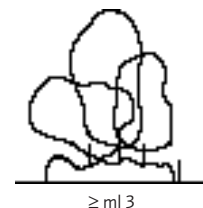
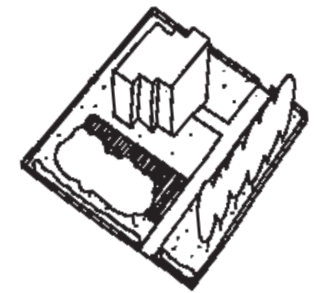
b) Vegetazione

• La vegetazione dovrà essere scelta e disposta tenendo conto tanto delle necessità di decoro quanto dell'abitabilità del giardino e degli edifici ad esso prospicienti. Ad esempio la disposizione di siepi arboree miste di adeguato spessore (almeno 3 metri) a confine del lotto adiacente una fonte di inquinamento atmosferico o acustico potrà fungere da elemento di protezione dalle polveri e dal rumore.

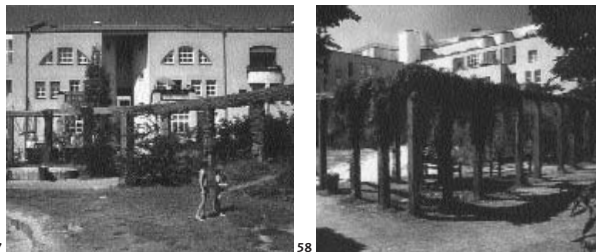
La piantumazione di specie caducifoglie ad alto fusto potrà fornire ombra in estate e un adeguato soleggiamento nei mesi invernali. La piantumazione di esemplari isolati di massima grandezza (caducifoglie o sempreverdi) potrà costituire un elemento di riconoscibilità e di qualificazione del giardino nello spazio urbano.

• Nella scelta delle specie è opportuno tenere conto delle variazioni di dimensioni e portamento nel tempo, delle specifiche esigenze di sviluppo della chioma e dell'apparato radicale.

• L'abbattimento di alberature, di alberi isolati ad alto fusto o siepi



57,58. La delimitazione di parti differenti all'interno dello spazio aperto comune (per il passaggio pedonale, per la sosta, per il gioco, ecc.) è affidata all'utilizzo di un pergolato.



59,60. Gli spazi aperti ad uso unifamiliare per la residenza al piano terra, trattati a giardino e opportunamente separati dallo spazio condominiale o pubblico.

57 58

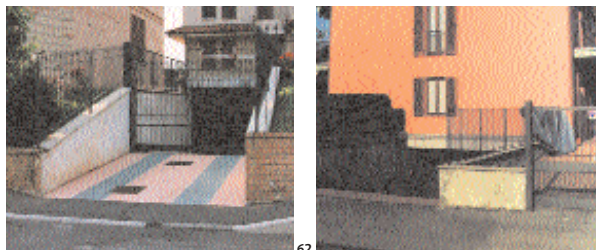
61,62. Due esempi di rampe. Nel primo un tratto pianeggiante permette la sosta e l'attesa prima di uscire dal passo carraio. Nel secondo la rampa esce direttamente nello spazio della strada.



59



60



61

62

arboree può essere consentito, previa autorizzazione della Amministrazione Comunale, allorché se ne ravvisi la necessità per motivi di sicurezza e per malattia.

- Abbattimenti per motivi relativi alla realizzazione di nuove costruzioni o ampliamenti possono essere consentiti, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, allorché si ravvisi l'impossibilità o eccessiva difficoltà a realizzare in altro modo gli interventi.
- L'abbattimento di alberature non è ammesso nelle eventuali zone di Piano regolatore che dovessero essere riservate al verde privato. In questi casi abbattimenti saranno ammessi solo per comprovati motivi di sicurezza legati a senescenza o malattia della pianta, di restauro e riqualificazione del giardino previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

4.1.2. Spazi privati ad uso unifamiliare

- In alcuni materiali gli edifici residenziali pluripiano sono dotati di spazi a giardino riservati ad un unico alloggio. In questi casi sono valide le disposizioni in merito fornite per la Famiglia di materiali n.1.
- Nella scelta e nella disposizione della piantumazione è bene tenere conto del rapporto con lo spazio aperto di natura condominiale.

4.1.3. Spazi per la circolazione e la sosta

- È preferibile che gli spazi per la sosta in superficie degli autoveicoli all'interno del lotto siano rivestiti con materiali permeabili o semipermeabili, purché resi impermeabili al disotto della superficie praticabile e che siano alberati per garantire una adeguata protezione dal sole nei mesi estivi.

- È sconsigliato l'uso di rivestimenti in asfalto.

I marciapiedi che circondano gli edifici è preferibile siano in materiale lapideo o in blocchi di cemento.

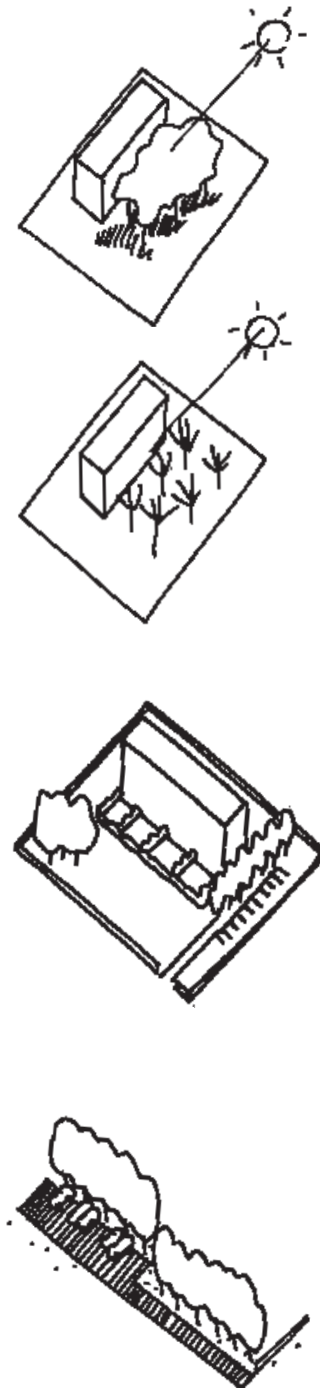
- Le eventuali griglie di aerazione derivanti dalla presenza di locali interrati (autorimesse, cantine) è consigliabile facciano parte integrante del disegno del suolo e non siano elementi sovrapposti ad una sistemazione realizzata con criteri autonomi.

- Per il resto sono valide le disposizioni della Sezione III Titolo VIII del presente Regolamento edilizio relative ai parcheggi in superficie scoperti.

4.1.4. Rampe

- Le rampe per l'accesso veicolare ai box interrati o seminterrati devono essere realizzate con piani inclinati con pendenza non superiore al 20%.

- Le rampe devono essere realizzate con canaletta centrale o laterale per il deflusso delle acque e dotate di corrimano su almeno uno



dei lati, posto ad una altezza di ml. 0,90 da terra.

- Se la profondità del lotto lo consente, la distanza compresa tra il filo interno della recinzione e il punto di inizio della rampa è preferibile sia almeno pari a ml. 3,50, fatte salve le caratteristiche tecniche del cancello carraio.

- In ogni caso, ad una autovettura all'interno del lotto dovrà essere consentito di stazionare su una porzione utile di suolo pianeggiante, disposta fra il limite superiore della rampa e il cancello aperto.

- Compatibilmente con la posizione dell'autorimessa, è consigliabile realizzare le rampe in aderenza all'edificio o a confine.

4.2. Permeabilità del suolo

- Le percentuali di suolo permeabile sono dettate dal regolamento di igiene e dalle Norme tecniche di attuazione del P.R.G.

- Le definizioni adottate nel Glossario del presente Regolamento edilizio relative alla permeabilità del suolo impiegano un criterio prestazionale per descrivere le caratteristiche del rivestimento.

Pertanto nella scelta del materiale si dovrà aver cura di conoscere le sue caratteristiche tecniche a questo riguardo, che dovranno essere espressamente indicate nella relazione illustrativa del progetto e negli elaborati grafici.

5. Rapporti tra spazio pubblico e spazio domestico: elementi di interfaccia

- Nella progettazione delle sequenze tra elementi costitutivi dello spazio pubblico e dello spazio domestico, si dovranno trattare i rapporti di congruenza e coerenza tra manufatti e tipi di spazio aperto diversi, la compatibilità e l'integrazione fra le pratiche abitative che vi si svolgono, l'efficacia delle sequenze nel raggiungimento di differenti obiettivi (privacy, visibilità, esposizione, sicurezza, integrazione o separazione tra spazio pubblico e privato, contributo dello spazio privato alla definizione dell'immagine della strada, ecc.).

A questo riguardo svolgono un ruolo rilevante i criteri di posizionamento nel lotto dell'edificio principale e delle costruzioni di pertinenza, le caratteristiche degli elementi costitutivi dello spazio pubblico di cui alla Sezione III Titolo VIII ed infine gli elementi di interfaccia tra i differenti materiali dello spazio pubblico e di quello privato. Sono elementi di interfaccia, ad esempio, le recinzioni, i passi carrabili, i cancelli, gli ingressi pedonali e carrabili, le piantate a confine verso lo spazio pubblico, le insegne, i tendoni. Si tratta di elementi che collaborano alla costruzione dell'immagine della strada e modulano differenzialmente il rapporto fra il lotto e lo spazio pubblico. La loro progettazione e realizzazione dovrà innanzi tutto tenere conto di questa loro polivalenza.

5.1. Recinzioni

- (Per tutti i casi e gli esempi relativi si veda anche lo stesso articolo per la Famiglia di materiali n.1 al Titolo II della presente Sezione).

5.1.1. Generalità

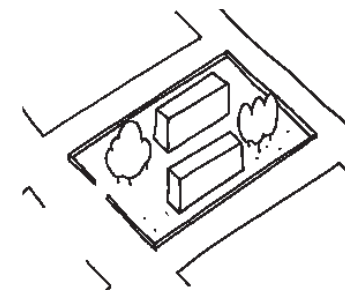
- Nella realizzazione delle recinzioni è preferibile garantire la continuità e l'omogeneità delle forme, dei materiali e delle altezze lungo l'intero perimetro dello stesso lotto.

- In ogni caso tali caratteri dovranno essere assicurati almeno lungo ogni singolo lato del lotto.

Per i materiali urbani della Famiglia n.2 va ricordato però che la grande dimensione dei lotti, soprattutto nel caso del materiale F2b, può comportare la coincidenza tra il lotto e l'isolato. In questi casi la continuità e l'omogeneità delle forme, dei materiali e delle altezze lungo l'intero perimetro del lotto è obbligatoria.

- Forme, materiali e finiture delle recinzioni dovranno essere tali da non pregiudicare l'incolumità di persone e animali circolanti nello spazio pubblico e nei lotti confinanti.

È sempre vietato l'uso del filo spinato.



63-65. Le recinzioni degli esempi sono composte da più materiali: muri, inferriate e siepi. In alcuni casi la recinzione costituisce elemento di interfaccia tra parcheggi, giardini privati, ingressi e strada. In tali casi la recinzione può differenziarsi in funzione degli elementi che separa.

66-68. Tre diverse modalità di composizione di inferriate e muri.



63



64



65



66



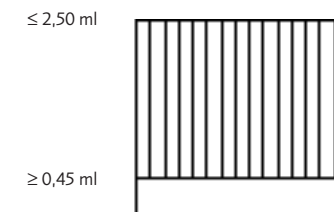
67



68

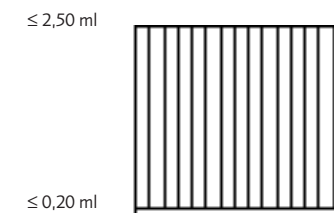
5.1.2. Altezza delle recinzioni e proporzioni fra gli elementi

- L'altezza massima delle recinzioni, comprensiva dei cancelli per gli ingressi carrabili e pedonali, è di ml.2,50 dal piano di edificazione.
- Nel caso di recinzioni "trasparenti" con basamento visibile si consiglia di realizzare quest'ultimo ad una altezza compresa tra un quarto e un terzo dell'altezza complessiva della recinzione stessa, ma non inferiore a ml. 0,45.
- Nel caso di recinzioni totalmente trasparenti (con o senza siepe) il basamento potrà essere completamente interrato o sporgente dal piano di edificazione al massimo di ml. 0,20.



5.1.3. Materiali

- I materiali dovranno essere scelti in relazione alla loro resistenza alla usura e atti ad assicurare il decoro dello spazio pubblico.
- Nel caso di recinzioni trasparenti è consigliato l'uso di elementi in ferro o in acciaio zincato, eventualmente verniciati in colore, verticali e orizzontali elettrosaldati, ancorati a basamenti in calcestruzzo armato, pietra o mattoni, con o senza siepe sul lato interno del lotto a seconda delle condizioni di affaccio.
- Per l'eventuale pitturazione degli elementi metallici, dei muri continui e dei basamenti si consiglia di scegliere colori analoghi a quelli utilizzati nell'edificio principale per gli stessi materiali.
- È sconsigliato l'impiego della sola rete metallica plastificata, eventualmente associata a siepe, a causa della sua scarsa durevolezza. La rete metallica è invece ammessa per eventuali suddivisioni all'interno del lotto privato.
- È sconsigliato l'uso di recinzioni con elementi prefabbricati modulari di cemento qualora la lunghezza del lato del lotto e la presenza di cancelli pedonali o carrabili implichi il taglio casuale dei moduli per adeguarli alla situazione specifica.
- Nella scelta dei materiali si raccomanda di controllare vantaggi e svantaggi derivanti dall'impiego di recinzioni "trasparenti" (visibilità oppure introspezione), o "non trasparenti" (protezione oppure cattive condizioni di soleggiamento) in relazione alle condizioni di affaccio del lotto e alle sedi stradali prospicienti (si vedano i paragrafi 5.1.6 e 5.1.7).



5.1.4. Rapporti con le costruzioni di pertinenza

- Recinzioni e costruzioni di pertinenza (qualora queste ultime siano realizzate a confine del lotto) dovranno essere fra loro integrate, ad esempio mediante l'uso degli stessi materiali, o facendo sì che il muro della costruzione di pertinenza costituisca parte della stessa recinzione.

69,70. Complessi residenziali isolati entro grandi spazi aperti. E' conveniente che le recinzioni stabiliscano un limite preciso tra l'ambito di spazi aperti di pertinenza dell'insieme di edifici e lo spazio pubblico quando questo è esteso. Il limite netto costituito dai muri infatti conferisce riconoscibilità e ordine alle superfici dello spazio collettivo.



71. Una recinzione trasparente integrata da una siepe di Lauro forma un limite netto rispetto allo spazio della strada. Una soluzione indicata nel caso di lotti posti a contatto con strade di grande traffico.



72,73. Due modalità di trattamento dell'ingresso pedonale. Nel primo caso l'ingresso e alcuni elementi di accesso formano un vero e proprio piccolo edificio, eccessivamente ingombrante rispetto al ruolo che dovrebbe svolgere. Nel secondo caso un'analoga rientranza si integra per altezza e allineamenti al muro di cinta.



74,75. Due esempi di pensiline d'accesso. Nel primo caso l'eccessiva commistione dei materiali rende inefficace lo stacco dalla recinzione ricercato attraverso la differenza di altezza. Nel secondo caso si è cercata l'integrazione attraverso l'allineamento e la uniformità dei materiali.



5.1.5. Rapporti con le recinzioni confinanti

- Nei contesti consolidati e lungo ciascun fronte prospiciente lo spazio pubblico, la scelta delle dimensioni complessive e di quelle degli elementi costitutivi della recinzione (zoccolo, specchiature e densità del loro disegno, ecc.) anche se realizzati con materiali differenti, dovrà privilegiare la continuità con le recinzioni già esistenti, riferendosi alla natura, alla forma e alla partitura interna (orizzontale e verticale) prevalentemente impiegate lungo il fronte stradale.
- Tale criterio prevale sugli altri, ma sono fatte salve le disposizioni derivanti dalla necessità di protezione dal traffico e dalla introspezione nel caso il lotto sia prospiciente a una strada di attraversamento (si veda il paragrafo 5.1.7).

5.1.6. Condizioni di affaccio e rapporti con le sedi stradali

- Nella presente famiglia di materiali urbani la dimensione dei lotti, l'altezza degli edifici e la natura dello spazio aperto privato suggeriscono la realizzazione di recinzioni "trasparenti". Infatti, nella gran parte dei casi, le esigenze di protezione dalla sede stradale o dalla introspezione nei locali dell'alloggio non sembra essere pressante come avviene, ad esempio, per la i materiali appartenenti alla Famiglia n.1.

È quindi consigliata la realizzazione di recinzioni in metallo eventualmente associate alla messa a dimora di una siepe.

- Va ricordato però che nei materiali della Famiglia n.2 gli alloggi non versano tutti nelle stesse condizioni. Quelli al piano terra o al primo piano intrattengono relazioni con lo spazio aperto esterno (pubblico o privato che sia) analoghe a quelle presenti nei materiali della Famiglia n.1. Pertanto, nei casi in cui la posizione degli edifici sia molto vicina (ml. 5,00 o distanze inferiori) al lato del lotto prospiciente la sede stradale, per proteggere gli alloggi più sfavoriti ci si dovrà comportare secondo quanto previsto per le diverse condizioni di affaccio della Famiglia di materiali n.1 (paragrafi 5.1.6 e 5.1.7, Titolo II della presente Sezione).

- Nei casi in cui il lotto sia inserito all'interno di contesti caratterizzati dalla presenza di materiali appartenenti alla Famiglia n.3 (in particolare il materiale F3c) è obbligatoria la recinzione con muro pieno e comunque con altezze, materiali e forme analoghe a quelle esistenti nel contesto.

- Nei casi in cui il lotto confina con gli spazi aperti del territorio agricolo è obbligatoria la recinzione trasparente (eventualmente di massima altezza) con basamento di minime dimensioni associata a una siepe da mettere a dimora all'interno del lotto.

- Nella progettazione della recinzione si dovrà sempre tenere conto del contributo che essa può portare alla definizione della immagine della strada.

76,77. Le insegne poste sul colmo del tetto, soprattutto se di grandi dimensioni hanno effetti "compositivi" sull'edificio difficili da controllare. gli esiti sono spesso discutibili tanto da ridurre l'edificio a mero "supporto" dell'insegna.



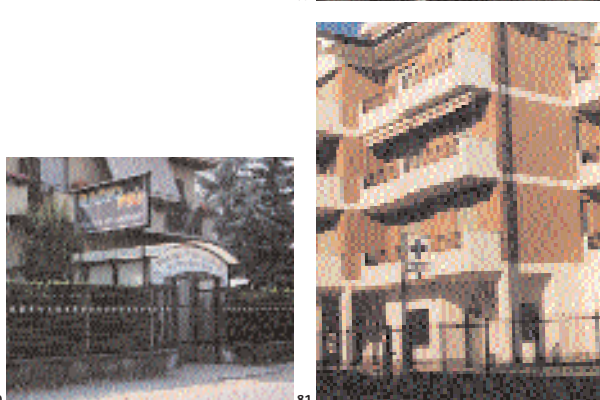
78. Insegne di tipo luminoso o illuminate, poste troppo vicino alle finestre possono causare disturbo agli alloggi.



79. In un caso come quello l'insegna, distanziandosi eccessivamente dal corpo dell'edificio, assume una autonomia eccessiva ed è difficile controllare le conseguenze della sua illuminazione sugli alloggi prospicienti.



80,81. Due esempi di insegne poste sulle recinzioni. Nel primo caso l'insegna è integrata con un accesso pedonale coperto dal tettoia.



82. Soprattutto quando sono scoloriti, le insegne poste al di sotto dell'intradosso delle travi dei portici modificano i prospetti degli edifici causando discontinuità non controllate agli allineamenti fra gli elementi del prospetto.



Ad esempio, le recinzioni con inferriate metalliche è preferibile che siano associate a siepi continue piantate a ridosso (in bosso, pitosforo, carpino, ecc.), cioè al fine sia di garantire una protezione dello spazio interno, sia di arricchire l'immagine della strada con la presenza del verde.

- Si raccomanda di accompagnare le recinzioni "piene" (muri in laterizio, calcestruzzo, pietra, ecc.), soprattutto quelle di altezza pari a quella massima consentita, con una piantata di alberi nei pressi del confine per poter contribuire alla costruzione di una strada "verde".

5.2. Passi carrabili

- Sono valide le disposizioni del Piano regolatore generale (paragrafo 5, art. 16.1).

5.3. Cancelli pedonali e carrabili

- Nella generalità dei casi, cancelli pedonali e carrabili è preferibile che siano realizzati con forme e materiali congruenti con la recinzione, di cui sono da considerare parte integrante.

Nei casi in cui si tratti di semplici cancelli privi di un elemento di copertura è consigliabile che l'altezza sia la stessa della recinzione.

- Nei casi in cui sia presente, in corrispondenza dell'ingresso pedonale, una tettoia di protezione, la sua altezza massima (Ae) dovrà essere pari a ml. 3,00. Tale limite passa a ml. 3,50 nel caso dei cancelli carrabili.

- Gli eventuali oggetti sul suolo pubblico degli elementi di copertura degli ingressi al lotto non potranno essere superiori a cm. 10. Non sono consentiti oggetti in assenza di marciapiede.

- Sono da consigliare elementi di copertura degli ingressi che non prevedano falde inclinate e che utilizzino forme semplici.

In ogni caso è preferibile che essi siano omogenei allo stile della recinzione.

- Circa gli arretramenti dalle carreggiate dei cancelli per gli ingressi carrabili sono valide le disposizioni del Piano regolatore generale (paragrafo 5, art. 16.1).

- Per i cancelli di ingresso esistenti, nel caso in cui si constati la concreta impossibilità a realizzare per intero gli arretramenti previsti (ad esempio a causa della posizione dell'edificio, della rampa di accesso all'autorimessa interrata, ecc.), le opere necessarie potranno essere realizzate con le misure e le forme consentite da ciascun caso a patto che il cancello sia automatizzato.

5.4. Piantate a confine verso lo spazio pubblico

- Si dovrà avere particolare cura nella disposizione delle alberature per far sì che esse possano contribuire alla definizione della

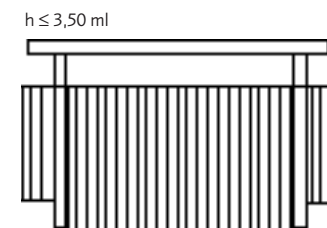
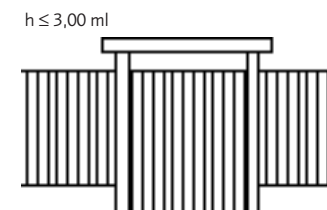
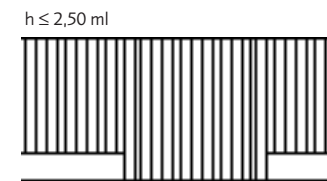
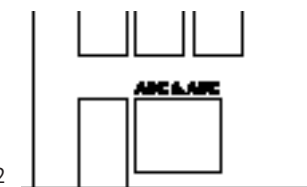
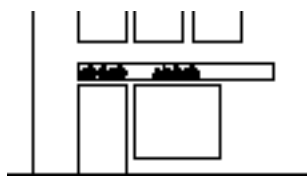
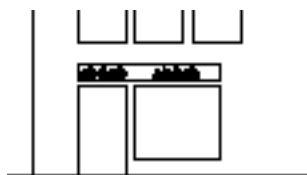
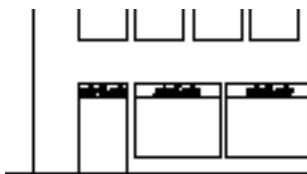


immagine della strada.

- È preferibile la disposizione di piantate continue verso la strada in modo da costruire un fronte verde, a meno che particolari esigenze di visibilità o al contrario di schermatura richiedano differenti disposizioni.
- Tale disposizione delle piantate è raccomandata nei casi in cui la strada sia di attraversamento, allo scopo di contribuire alla protezione dello spazio interno al lotto. La si raccomanda anche nei casi in cui la recinzione sia realizzata con un muro continuo di altezza pari alla dimensione massima consentita, allo scopo di arricchire con la presenza del verde l'affaccio sulla strada.



5.5. Insegne

- In questo articolo vengono trattate esclusivamente le insegne relative ad attività ospitate negli stessi edifici e nei lotti ove esse sono installate.

5.5.1. Generalità

- L'applicazione delle insegne di tutti i tipi sugli edifici, sulle recinzioni e negli spazi aperti di pertinenza non dovrà pregiudicare l'aspetto dei fabbricati e dell'ambiente urbano, né con le loro forme, colori e dimensioni, né con le eventuali armature utilizzate per sostenerle.
- Le luci utilizzate non dovranno essere di pregiudizio al traffico veicolare e, in particolare, non dovranno essere abbaglianti.
- In genere i criteri di posizionamento di tutte le insegne dovranno privilegiare il riferimento a quelle esistenti lungo lo stesso spazio pubblico.
- Nella progettazione degli edifici di nuova costruzione ove siano presenti esercizi commerciali e pubblici è obbligatorio prevedere gli spazi ove collocare insegne non sporgenti in corrispondenza delle vetrine e delle porte vetrine.
- Le insegne ritenute di particolare rilievo da parte degli uffici comunali saranno proposte al parere della Commissione edilizia.

5.5.2. Insegne a muro

- Le insegne a muro possono essere contenute nei vani delle vetrine e delle porte vetrine oppure possono essere poste direttamente sul muro della facciata.
 - Nel primo caso la sporgenza dalla superficie di facciata potrà essere pari a cm 5.
 - Nel secondo caso la sporgenza massima passa a cm.10 e l'altezza dal piano di edificazione dovrà essere pari a quella delle insegne eventualmente esistenti sugli edifici confinanti.
- In mancanza di insegne esistenti, l'altezza massima del margine supe-

riore dovrà essere minore o uguale all'intradosso del solaio del piano soprastante o, in assenza di quest'ultimo, dell'altezza di gronda.

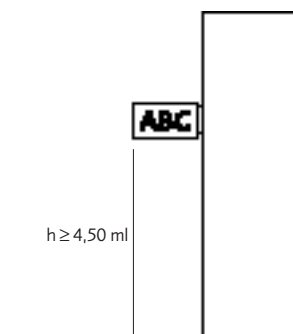
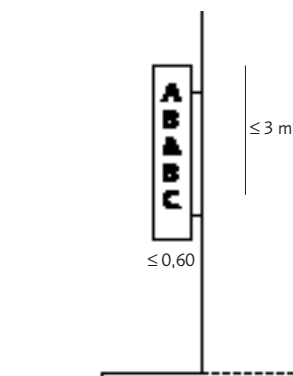
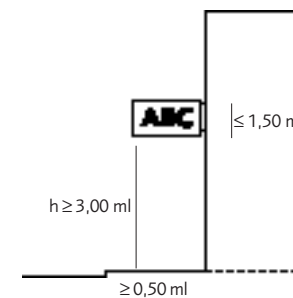
- La dimensione massima dell'insegna è pari a ml. 3,00 di larghezza e ml. 0,70 di altezza.
- È preferibile che le insegne poste direttamente sul muro della facciata siano costituite da semplici scritte al neon senza cartelle e scatolari di contenimento.
- Se la conformazione dei vani delle vetrine esistenti consente l'apposizione delle insegne non è possibile la loro collocazione direttamente sul muro dell'edificio.

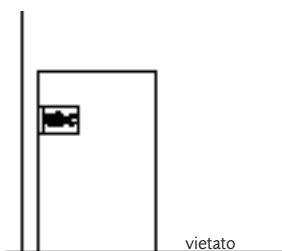
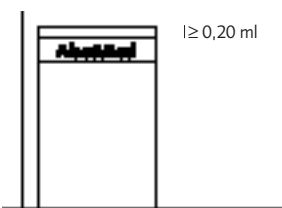
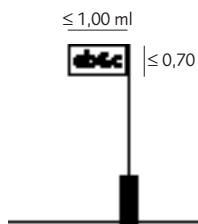
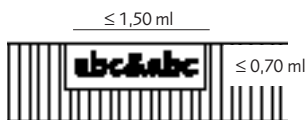
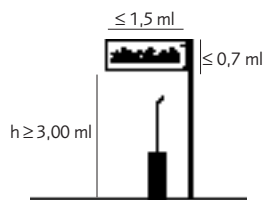
5.5.3. Insegne a bandiera sugli edifici

- Per la collocazione delle insegne a bandiera saranno da privilegiare innanzi tutto gli allineamenti alle insegne esistenti e, in aggiunta, agli elementi costitutivi della facciata degli edifici, fatte salve le disposizioni seguenti del presente articolo circa l'altezza dal piano di edificazione.
- L'altezza massima delle insegne è pari a ml. 1,50. Nel caso di scritte verticali tale dimensione passa a ml. 3,00 con una sporgenza massima dal muro dell'edificio di ml. 0,60.
- La sporgenza massima delle insegne a bandiera sul suolo pubblico dovrà essere inferiore o uguale a 1/10 della sede stradale.
- In ogni caso (anche se sporgente sullo spazio privato) essa non potrà essere superiore a ml. 1,00 e dovrà essere inferiore alla larghezza del marciapiede in quel punto di almeno cm. 50.
- In presenza del marciapiede, il margine inferiore delle insegne a bandiera dovrà essere posto ad una altezza di almeno ml. 3,00. In assenza del marciapiede tale distanza passa a ml. 4,50.
- Le insegne a bandiera devono essere montate ortogonalmente alla facciata dell'edificio.
- La distanza dalle finestre e dai balconi non potrà essere inferiore a ml. 2,00 misurati lungo la parete, ortogonalmente all'insegna. La distanza dalle finestre potrà essere inferiore qualora l'altezza dell'insegna sia tale da poterla collocare totalmente al di sopra o al disotto delle finestre stesse e allineata ad un loro lato.
- La distanza fra le insegne poste sulla medesima facciata non potrà essere inferiore a ml. 4,00 misurati lungo la parete.
- Le disposizioni del presente paragrafo sulla sporgenza massima delle insegne sul suolo pubblico sono valide anche per le insegne a bandiera poste nello spazio aperto di pertinenza e sulle recinzioni.

5.5.4. Insegne nello spazio aperto di pertinenza

- Le insegne apposte su adeguati sostegni all'interno dello spazio aperto di pertinenza e non sporgenti sullo spazio pubblico non potranno superare l'altezza complessiva di ml. 2,50.





In ogni caso, la distanza dalle pareti finestrate dell'edificio non potrà mai essere inferiore a ml.10,00.

- Le insegne a bandiera nello spazio aperto di pertinenza e sporgenti sullo spazio pubblico non potranno avere altezze superiori a ml. 0,70 e la loro larghezza complessiva (comprensiva della parte all'interno dello spazio privato) non potrà essere maggiore di ml.1,50. Per il resto sono valide le disposizioni del paragrafo 5.5.3.

5.5.5. Insegne sulle recinzioni

- Le insegne parallele alla strada poste sulla recinzione avranno una altezza non superiore a quella della recinzione stessa e la sporgenza massima sul suolo pubblico sarà pari a cm. 5.

È preferibile l'allineamento al margine superiore della recinzione.

La loro dimensione massima è pari a ml. 3,00 di larghezza e ml. 0,70 di altezza.

In questi casi non sono ammesse insegne luminose, né illuminate.

- Le insegne a bandiera poste sulle recinzioni non potranno avere altezze superiori a ml. 0,70 e la loro larghezza complessiva non potrà essere maggiore di ml.1,00. Per il resto sono valide le disposizioni del paragrafo 5.5.3.

5.5.6. Insegne sulla sommità degli edifici

- Per le insegne poste sulla sommità degli edifici l'altezza massima dal limite superiore del coronamento nei casi di tetti piani e dalla quota di gronda nel caso di tetti a falde, dovrà essere di ml.1,50. In nessun caso l'altezza del filo superiore dell'insegna potrà superare l'altezza del colmo nel caso di tetti a falde.

5.5.7. Insegne a bandiera nei portici

- Tutte le insegne collocate all'interno dei portici devono avere una distanza dal soffitto pari almeno a cm. 20.
- Le insegne a bandiera poste sulla parete dell'edificio dovranno avere una altezza massima pari a ml. 0,70.
- La sporgenza massima dovrà essere pari ml.1,00 e comunque non superiore a un terzo della larghezza netta del portico.
- L'altezza minima da terra del margine inferiore dovrà essere pari a ml.3,00 e comunque non potrà essere minore di due terzi dell'altezza netta del portico.
- In ogni caso nel posizionamento dell'insegna dovranno essere privilegiati gli allineamenti alle insegne poste sul muro dell'edificio nei vani delle vetrine.
- Nel caso siano presenti mezzanini con finestre sul portico, il margine superiore delle insegne non potrà superare l'intradosso della soletta.
- Non sono ammesse insegne sui pilastri del portico, né all'interno,

né all'esterno.

- Le insegne poste a soffitto all'interno dei portici sono ammesse solo se di dimensione pari alla larghezza del portico stesso. In questo caso la loro altezza non potrà essere maggiore di ml.1,00 e comunque maggiore di un terzo dell'altezza netta del portico. Tale tipo di insegne è vietato in presenza di mezzanini con affaccio sul portico.

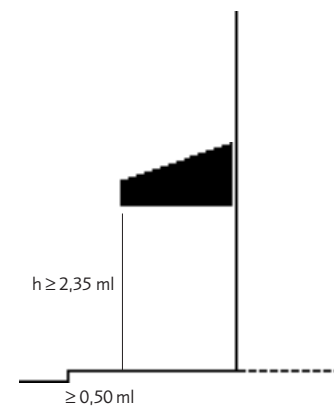
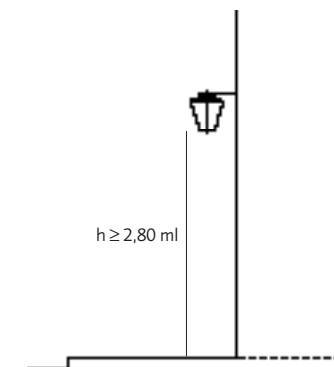
In ogni caso il loro profilo non dovrà essere visibile sul prospetto dell'edificio.

5.5.8. Bacheche

- Qualora l'edificio sia collocato sul ciglio stradale o sul limite dello spazio pubblico è vietato l'uso di bacheche o vetrinette sporgenti rispetto ai muri perimetrali per più di cm. 5.

5.5.9. Lampade

- L'apposizione di lampade sulle facciate, all'esterno di negozi ed esercizi pubblici, è ammessa qualora il loro margine inferiore sia ad una altezza dal marciapiede di almeno ml.2,80 e la sporgenza uguale o inferiore a cm. 50.
- In assenza del marciapiede l'apposizione delle lampade è ammessa solo nei casi in cui la facciata sia prospiciente uno spazio pubblico esclusivamente pedonale oppure si sia in presenza di una corsia pedonale, complanare alla carreggiata stradale ma separata da questa mediante paletti metallici, ringhiere o altri ostacoli atti a dividere stabilmente il percorso pedonale da quello degli autoveicoli.

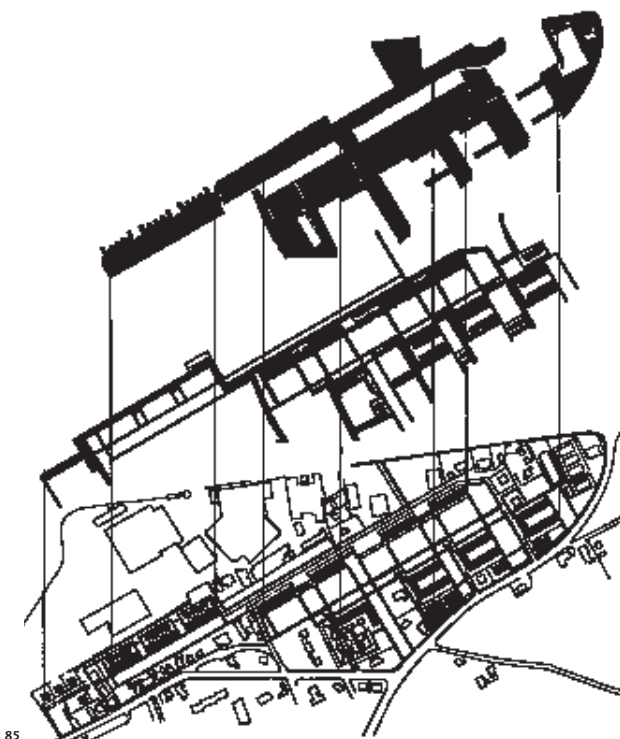
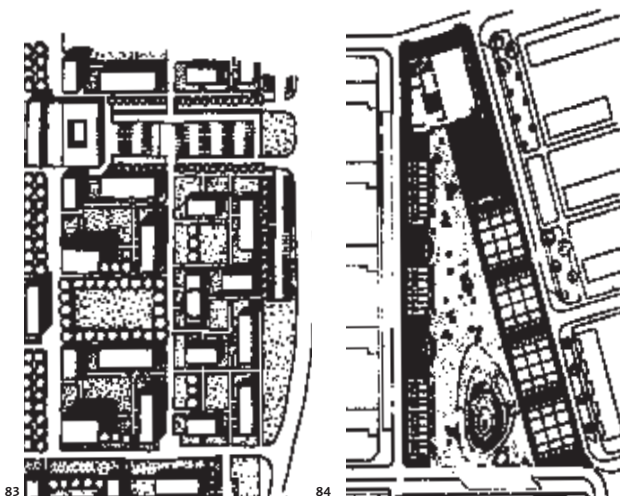


5.6. Tendoni

- Qualora i tendoni sporgano dalla facciata su uno spazio pedonale aperto al pubblico l'altezza del margine inferiore della struttura portante non deve essere inferiore a ml. 2,20 dal marciapiede e la proiezione al suolo della loro sporgenza massima deve distare almeno ml.0,50 dal limite del marciapiede verso la carreggiata.
- Non sono ammessi tendoni sporgenti sul suolo pubblico in assenza di marciapiede, a meno della chiara distinzione tra lo spazio pedonale e quello carrabile, mediante paletti verticali, ringhiere, catenelle, ecc. In questi casi l'altezza del margine inferiore della struttura portante non deve essere inferiore a ml. 2,35 dal piano stradale e la proiezione al suolo della loro sporgenza massima deve distare almeno ml.0,50 dal limite interno degli elementi di separazione utilizzati tra spazio pedonale e carrabile.

83,84. Esempi di articolazione dello spazio aperto con l'integrazione di aree di natura condominiale, di aree a verde pubblico e a parcheggio.

85. Il progetto ricerca l'integrazione tra edifici e spazio pubblico. Una serie di edifici in linea costituisce il margine di un grande parco lineare. In corrispondenza dell'incrocio con spazi verdi trasversali, trattati differenzialmente, vengono organizzate le aree a parcheggio.



6. Modi di aggregazione e principi insediativi

6.1. Principi generali

- A questa parte del Regolamento edilizio si deve far riferimento non solo per la presentazione di piani attuativi, ma anche (per quanto concerne il principio insediativo e i rapporti con il contesto da adottare) per la redazione di progetti di singoli edifici, confrontando i criteri e le soluzioni qui di seguito illustrati con lo specifico caso entro il quale ciascun progetto edilizio si inserisce ed operando per analogia.

- Caratteristica specifica degli interventi unitari soggetti a piano attuativo è la possibilità di realizzare parti di città riconoscibili mediante la ripetizione di unità edilizie tra loro simili e mediante la forma complessiva dell'intervento. Tale modalità di realizzazione porta alla formazione di parti di città inedite e alla creazione di gerarchie all'interno del tessuto urbano.

Relativamente alla composizione complessiva dell'insediamento vanno dunque considerate anzitutto le modalità di ripetizione dei manufatti e le modalità di organizzazione e distribuzione dello spazio collettivo da prevedere (standard). Anche nei casi di dimensioni più ridotte le possibilità date dalla ripetizione e/o dal disegno unitario combinate con la presenza, ad esempio, di grandi porzioni di spazio aperto, potranno essere occasione per la realizzazione di interventi che arricchiscano e articolino il contesto nel quale si inseriscono.

In particolare, nella generalità dei casi, è preferibile integrare nel disegno complessivo dell'intervento lo spazio a standard, alternando parti di suolo privato a parti di suolo pubblico. Non sempre infatti la rigida separazione tra spazi in cessione e l'area di concentrazione volumetrica consente di ottenere risultati apprezzabili e innovativi dal punto di vista della qualità dell'abitare.

- Il raggruppamento degli edifici all'interno del lotto, così come la eventuale ripetizione di lotti, dovrebbero dunque ricercare la massima valorizzazione e articolazione dello spazio aperto di uso privato, semicollettivo e collettivo (con spazi a giardino individuale, spazi verdi condominiali, spazi privati ad uso collettivo, ecc.).

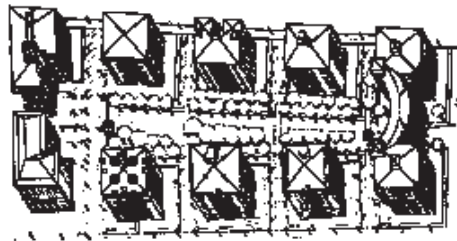
- **In ogni caso, nelle possibili configurazioni di cui ai paragrafi successivi si raccomanda che lo spazio aperto all'interno del lotto non abbia una natura residuale, ma che costituisca l'elemento rispetto al quale gli edifici si organizzano fra loro.**

- Sono altresì da ricercare tutte le forme insediative che consentono una articolazione della percorribilità (carrabile, pedonale e ciclopedonale) e la adeguata sistemazione di appositi spazi per la sosta delle auto, minimizzando lo spazio esclusivamente destinato alla circolazione.



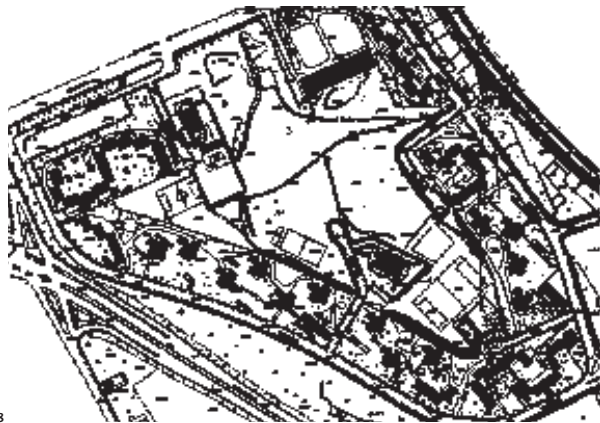
86,87. La ripetizione di elementi puntuali delimita in questo caso uno spazio verde relativamente protetto. L'impianto centrale delle "ville urbane" si articola nelle variazioni degli affacci verso il parterre verde e verso la strada. Lo spazio a prato, leggermente ribassato, è delimitato dai filari di alberi e dai percorsi pedonali.

88,89. In questo caso una ripetizione di edifici molto alti perimetra uno spazio aperto dove trovano posto attrezzature sportive di uso comune, circondate da un piccolo spazio pubblico. Nonostante i lotti privati e gli impianti sportivi siano recintati e separati dallo spazio interno pubblico, la natura trasparente delle recinzioni e il trattamento del suolo con la vegetazione consentono una percezione unitaria e continua di questo insieme di spazi.



86

87



88



89

- Infine sono da ricercare quelle modalità di insediamento che consentono di aggregare tra loro elementi, manufatti e spazi riferiti a ciascun edificio (ad esempio le costruzioni di pertinenza) formando ulteriori forme, sistemi, sequenze interni all'insediamento.

- In modo più specifico, qui di seguito si indicano alcuni principi insediativi consigliabili.

- Nel caso di edifici pluripiano in linea, la posizione trasversale rispetto alla strada è da preferire, soprattutto qualora si dia una ripetizione di edifici dalle caratteristiche analoghe. Questo principio consente l'apertura di visuali che attraversano i lotti e i loro spazi aperti, protegge lo spazio residenziale dalla strada e favorisce l'interazione tra spazio aperto privato e spazio pubblico.

Tale soluzione è comunque consigliabile rispetto a quella con edifici pluripiano in linea lungo strada, che realizza strade corridoio sostanzialmente estranee alle consuetudini insediative riscontrate nel territorio di Seregno.

Nel caso di edifici pluripiano in linea la posizione parallela rispetto alla strada è consigliabile solo se con destinazioni commerciali al piano terra.

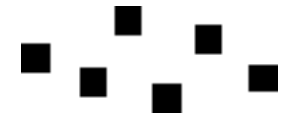
- Nella ripetizione di edifici analoghi all'interno di un lotto, così come nella ripetizione di lotti, è preferibile rispettare un criterio di parallelismo con la strada e un criterio di allineamento degli edifici (del corpo di fabbrica o delle testate) rispetto ad essa.

La combinazione di tali criteri è da preferire perché garantisce per ciascun edificio le medesime condizioni di orientamento, di relazione con lo spazio aperto privato e di relazione con i confini del lotto e con la strada.

- L'allineamento degli edifici è comunque consigliato ai fini della collaborazione che può portare (in virtù della continuità e della ripetizione degli elementi) alla definizione dello spazio pubblico.

- In alcuni casi può essere preferibile subordinare il criterio di allineamento al solo criterio di parallelismo degli edifici rispetto alla strada; ciò ad esempio nei lotti di dimensioni contenute, in cui l'allineamento degli edifici può comportare condizioni svantaggiate a causa del fronteggiarsi delle facciate (fenomeni di introspezione). Nella adozione del solo criterio di parallelismo degli edifici si dovrà considerare che esso in genere comporta un aumento dello spazio riservato alla circolazione e una minore collaborazione alla costruzione della immagine della strada (rispetto al caso precedente).

- Nel caso in cui gli edifici siano di differenti tipologie e orientati alternativamente, le condizioni di allineamento possono riguardare lati dell'edificio non omologhi. In questi casi sarà opportuno valutare le ricadute delle differenti condizioni di orientamento nel progetto della configurazione distributiva, se non addirittura nella scelta di uno specifico principio distributivo.



Ad esempio, a seconda dell'orientamento, per lo stesso edificio in linea sarà da preferirsi un sistema distributivo a ballatoio oppure a corpo scala.

- In alcuni casi le condizioni di parallelismo possono essere limitate al rapporto tra gli edifici e svincolarsi dalla giacitura del lotto . In altri casi gli orientamenti degli edifici possono derivare da criteri riferiti soprattutto allo spazio aperto interno e indipendenti dagli orientamenti dei tracciati stradali.

L'adozione di soluzioni di questo tipo è adeguata soprattutto se la rotazione degli edifici è posta in relazione a condizioni specifiche: ricerca della migliore esposizione per gli edifici, particolari condizioni di affaccio o di andamento del terreno, ecc.

6.2. Configurazioni

6.2.1. Insiemi di punti

- Configurazione insediativa organizzata sulla ripetizione di palazzine o edifici pluripiano a torre disposti in riferimento ad uno spazio aperto o lungo un tracciato stradale.

- Nell'adottare questa configurazione si dovrà cercare di considerare soprattutto il contributo che la presenza di elementi puntuali può dare alla delimitazione dello spazio e il loro costituire possibili riferimenti visuali in rapporto ai tracciati stradali.

- Le modalità di ripetizione degli elementi puntuali dovranno quindi essere valutate in riferimento al contesto specifico (rapporto con la strada, visuali, ecc.).

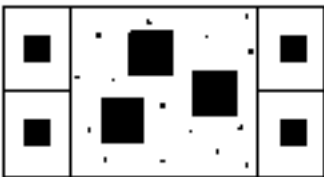
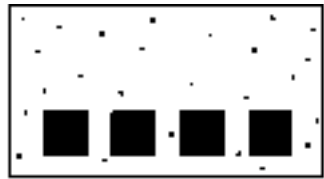
Ad esempio, nel caso di un lotto prospiciente una strada di particolare rilevanza (per rango viabilistico, ruolo nella città, connotazione specializzata in riferimento a particolari funzioni, ecc.) potrà essere consigliata una disposizione degli edifici tale da costituire una sequenza di emergenze che tratta prevalentemente le relazioni con lo spazio della strada. Ciò è tanto più consigliabile se gli edifici ospitano attività terziarie.

Viceversa, ad esempio nel caso in cui il lotto sia interno a tessuti residenziali a bassa densità, la ripetizione di elementi puntuali potrà più favorevolmente privilegiare la costruzione di uno spazio aperto privato condominiale o pubblico.

- Nella progettazione di un insediamento basato sulla ripetizione di elementi puntuali si dovrà inoltre tenere conto del contributo sostanziale portato dalla scelta del sistema di accessibilità nella definizione dello spazio aperto, prestandosi tale principio insediativo a differenti modalità di organizzazione della rete di distribuzione viaria di servizio agli edifici.

Lo spazio destinato alla circolazione carrabile deve in ogni caso essere limitato il più possibile.

Nei casi in cui sia presente una autorimessa interrata o seminterrata



ta che serve più edifici la posizione delle rampe non dovrà pregiudicare la continuità dello spazio a giardino.

In ogni caso, qualora vi siano corsie di accesso indipendenti per ciascun edificio sono consigliabili sistemi distributivi a cul de sac, che riducono le superfici destinate al passaggio delle auto.

6.2.2. Insiemi di segmenti

- Configurazione insediativa organizzata sulla ripetizione di edifici pluripiano in linea disposti in riferimento ad uno spazio aperto o lungo un tracciato stradale.

- Nell'adottare questa configurazione si dovrà cercare di riservare particolare attenzione ai modi con cui i fronti costruiti delimitano lo spazio aperto e si pongono in relazione alla strada.

La scelta di configurazioni aperte (con sequenze di edifici in linea) o prevalentemente chiuse (a corte, a C, ecc.), deve essere valutata in riferimento al contesto (rapporto con la strada, visuali, ecc.).

Ad esempio, nel caso di un lotto posto in una situazione di frangia, potrà essere consigliata una soluzione che non delimiti lo spazio aperto interno al lotto mediante la costruzione di un fronte edilizio, cercando piuttosto di instaurare una relazione tra spazio aperto interno al lotto e lo spazio aperto esterno di più grandi dimensioni. Viceversa, nel caso di un lotto posto lungo una strada di attraversamento, potrà ad esempio essere consigliata una soluzione che preveda una corte chiusa, tale da delimitare uno spazio verde interno protetto e riservato.

- Lo spazio destinato alla circolazione carrabile deve in ogni caso essere limitato il più possibile.

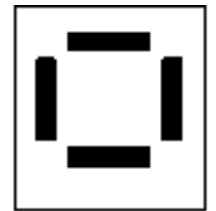
Nei casi in cui sia presente una autorimessa interrata o seminterrata che serve più edifici, la posizione delle rampe non dovrà pregiudicare la continuità dello spazio del giardino.

Nei casi di corsie di accesso indipendenti per ciascun edificio sono consigliabili sistemi distributivi a cul de sac, che riducono il passaggio delle auto.

6.3. Situazioni di frangia urbana

- A Seregno le parti urbane disposte lungo le frange dell'abitato godono di una condizione abitativa particolare. A fronte di una localizzazione "periferica" dal centro della città e di una condizione di minor "protezione" (comportata dal relativo stato di isolamento degli edifici disposti lungo i loro margini più esterni) godono invece di visuali ampie sullo spazio aperto agricolo e generalmente anche di una maggiore tranquillità.

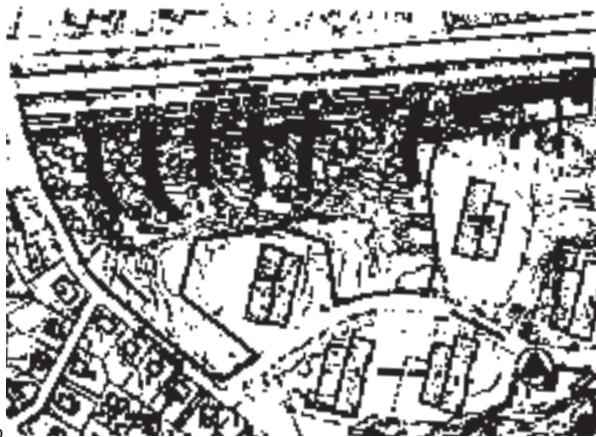
È sempre più diffusa l'opinione che, nelle regioni urbane come quella milanese, lo spazio aperto agricolo possa ragionevolmente essere considerato come una risorsa ambientale al pari dei parchi



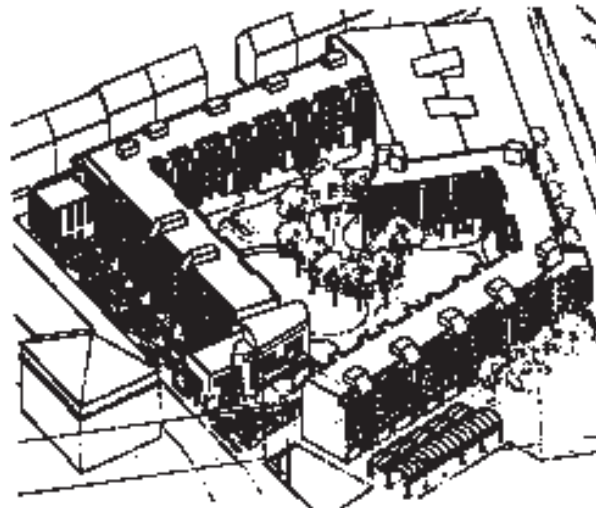
90. Un insieme di edifici in linea disposti secondo un criterio che lascia aperte le visuali.

91. Un insieme di edifici in linea disposti secondo un criterio chiuso, a delimitare una corte interna.

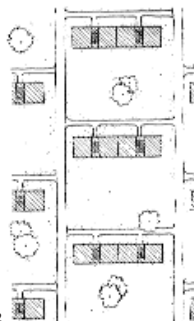
92,93. I due schemi mostrano le relazioni reciproche e le distanze tra gli edifici nel caso di disposizione ortogonale o parallela rispetto alla strada. A parità di distanze tra i fronti costruiti, il secondo schema mostra uno sfruttamento maggiore del suolo, a fronte però di una condizione di minore protezione degli edifici dalle strade.



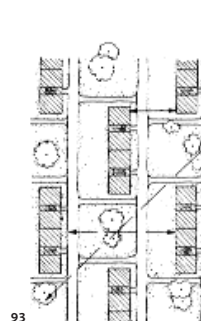
90



91



92



93

e dei giardini. Inoltre, come è noto, gran parte delle aree rurali nel territorio di Seregno sono comprese all'interno del Parco di cintura. Si tratta quindi di uno spazio destinato non solo alle attività rurali, ma anche alla frequentazione pubblica, alle attività ricreative, ecc. A Seregno, come altrove, lo scopo della progettazione in queste situazioni dovrà essere quindi indirizzato al potenziamento dei caratteri qualitativi derivati dai rapporti che possono intercorrere tra lo spazio edificato e quello rurale.

Pertanto la progettazione dovrà incentrarsi sulla diffusione di queste qualità all'interno della città, consentendo una loro penetrazione all'interno del corpo urbano secondo i seguenti principi.

- Gli interventi di progettazione unitaria comprendenti più edifici che dovessero interessare aree confinanti con lo spazio aperto agricolo dovranno curare in modo particolare i rapporti spaziali e visuali che il nuovo insediamento intrattiene con esso.
- La progettazione dovrà privilegiare quelle configurazioni capaci di garantire l'apertura di coni visuali profondi tra le zone urbane e le aree agricole senza soluzione di continuità.

In questi casi, nella scelta delle modalità di aggregazione degli edifici e del principio insediativo, si dovranno adottare quelle configurazioni che nel loro disegno prevedono l'integrazione e l'alternanza tra porzioni dello spazio privato, destinato ad ospitare l'edificazione, e le aree a standard.

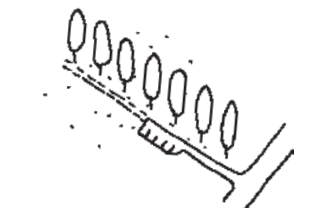
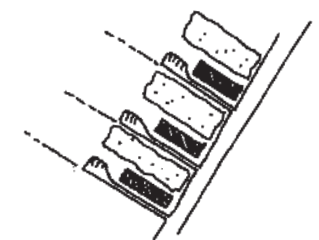
- È inoltre preferibile l'utilizzo di configurazioni che possano assicurare il contatto tra lo spazio aperto urbano (parchi, giardini, spazio aperto sportivo) e quello rurale. Ciò consente di stabilire anche una miglior continuità dei percorsi di attraversamento pedonale per la frequentazione dello spazio agricolo ai fini ricreativi.

Analogamente, per raggiungere con le autovetture lo spazio aperto agricolo si utilizzeranno strade a fondo cieco in uno schema insediativo a pettine con piccoli parcheggi in testata.

- Invece, nel caso in cui si realizzino nuove sedi stradali in corrispondenza del confine tra le aree di intervento edilizio e quelle agricole, sarà preferibile dare loro il connotato di strada cortile, piuttosto che ridurle alla loro funzione viabilistica.

- Le configurazioni insediative e in particolare la disposizione degli edifici, dovranno mostrare verso le aree rurali fronti intermittenti e non elementi di chiusura perimetrale quali fronti edificati continui, edifici, con sviluppo lineare, paralleli al margine urbano, ecc.

- Se le quantità di aree a standard disponibili lo consentono, con l'intervento è raccomandabile integrare i criteri precedentemente esposti con la previsione di spazi pubblici (verdi e sportivi) alla scala locale, collocati fra il fronte di margine dell'edificazione e lo spazio agricolo. Ciò allo scopo di creare alcuni luoghi notevoli, alla scala locale o urbana, nella fascia di transizione tra i due ambienti.



6.4. Strade private

- La realizzazione di strade private è soggetta agli atti di pianificazione e controllo previsti dagli ordinamenti vigenti.
- Nella realizzazione i soggetti e gli enti proprietari devono assicurare il rispetto delle disposizioni relative alle caratteristiche dimensionali e alle finiture previste per le strade pubbliche di classe analogia. Ne curano inoltre la manutenzione periodica.
- La dimensione minima della carreggiata di strade private dovrà essere pari a ml.3,25.
- Quando hanno lo scopo esclusivo di consentire l'accesso alla residenza, è preferibile che le caratteristiche delle strade private siano quelle delle strade cortile (si veda Sezione III Titolo VIII del presente Regolamento edilizio).

Esempi citati

- 1,2. Schemi tratti da: E.Cambi, Di Sivio, G.Balzanetti Steiner, *Tipologie residenziali in linea*, BeMa Editrice, Milano 1981.
3. Progetto di un insediamento residenziale a Grande-Synthe (M.Flory, 1993).
- 4,5. Edifici residenziali nella regione milanese.
- 6,7. Schemi tratti da: E.Cambi, Di Sivio, G.Balzanetti Steiner, *Tipologie residenziali in linea*, BeMa Editrice, Milano 1981.
- 8,9. Edifici nella regione milanese.
- 10,11. Quartieri residenziali a Medea (J.Mongenot, 1975) e a Buffalo (P.Rudolph, 1971). Schemi tratti da D.Prinz, *Planificacion y configuracion urbana*, G.Gili, Mexico, 1986.
12. Edificio a Seregno.
13. Edificio nella regione milanese.
- 14,15. Schemi tratti da: F.Gibberd, *Town design*, The Architectural Press, Londra 1953.
16. Edifici commerciali a Long Island (I.M.Pei).
17. Edificio nella regione milanese.
- 18,19. Schemi tratti da: E.Cambi, Di Sivio, G.Balzanetti Steiner, *Tipologie residenziali in linea*, BeMa Editrice, Milano 1981.
20. Edifici residenziali nella regione milanese.
21. Schema tratto da: E.Cambi, Di Sivio, G.Balzanetti Steiner, *Tipologie residenziali in linea*, BeMa Editrice, Milano 1981.
22. Edifici a Cambridge, (J.L.Sert, 1964).
23. Edificio a Seregno.
24. Complesso residenziale a Runcorn (J.Stirling, 1972).
- 25,26. Edificio in linea tratto da: *Quaderns*, n.210.
- 27-32. Edifici a Seregno.
- 33,34. Edificio a Berlino, (H.Kollhoff, 1980-86).
35. Edificio a Seregno.
36. Torri residenziali a Stoccarda (Mecanoo, 1994).
37. Edificio a Seregno.
38. Edificio a Milano.
39. Edificio a Roma (A.Libera, 1932-33).
40. Edificio a Barcellona (J.L.Sert, 1931).
41. Edificio residenziale a Seregno.
- 42-45. Complessi residenziali a Milano.
46. Schemi tratti da D.Prinz, *Planificacion y configuracion urbana*, G.Gili, Mexico, 1986.
47. Edificio a Seregno.
- 48,49. Ampliamento del quartiere Tomtabacken a Traneberg (Svezia).
- 50,51. Complessi residenziali a Yonkers, New York (J.L.Sert, 1973-74) e a San Francisco (Marquis e Stoller, 1962).
52. Siedlung Berlin Britz a Berlino (B.Taut, 1934).
53. Residenze a Berlino.
- 54,55. Complessi residenziali nella regione milanese.
56. Siedlung Berlin Britz a Berlino (B.Taut, 1934).
- 57,58. Residenze a Berlino.

59. Progetto di un quartiere residenziale a Falun (B.Engstrand e H.Speek, 1967).
60. Residenze a Seregno.
- 61,62. Edifici nella regione milanese.
- 63,64. Edifici a Seregno.
- 65-68. Edifici nella regione milanese.
- 69,70. Edifici a Seregno.
- 71-74. Edifici nella regione milanese.
75. Edificio a Seregno.
- 76,77. Edifici nella regione milanese.
- 78-81. Edifici a Seregno.
82. Edifici nella regione milanese.
83. Progetto di un insediamento residenziale a Espoo, Finlandia (S.Jarvinen, e.Valjakka, 1969).
84. Edifici residenziali a Groningen (F.Claus, K.Kaan, 1991-93).
85. Varianti al Prg di Cadoneghe (Pd), progetto per una lottizzazione residenziale (F.Infussi e altri, 1994).
- 86,87. Complesso residenziale a Berlino (edifici di R.Krier, A.Rossi, H.J.Nielebock, G.Grassi, T.Brenner, B.Tonon, F.Valentiny, H.Hollein, H.Hermann,1980).
- 88,89. Complesso residenziale nella regione milanese.
90. Progetto per edifici residenziali a Stoccolma (L.Robinson, J.Forsberg, 1993).
91. Progetto di un intervento a Karlsruhe (H.Hilmer, C.Sattler, 1980).
- 92,93. Schemi tratti da: F.Gibberd, *Town design*, The Architectural Press, Londra 1953.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI PER I MATERIALI APPARTENENTI ALLA FAMIGLIA N.3

Art.1. Costruzione e composizione dei manufatti	240		
1.1. Edificio principale	240		
1.1.1. Attacco a terra	240		
a) Piano terra a destinazione residenziale	240		
b) Piano terra a destinazione commerciale	241		
c) Autorimesse al piano terra	241		
d) Autorimesse interrato	241		
e) Portici	243		
f) Pilotis	243		
1.1.2. Elementi distributivi esterni	243		
1.1.3. Coperture	243		
a) Disposizioni generali	243		
b) Tetti a falde	244		
c) Coperture piane e praticabili	244		
d) Materiali	244		
e) Elementi di copertura impostati sulla facciata	245		
1.1.4. Sottotetti	245		
a) Sottotetti non abitabili	245		
b) Recupero dei sottotetti	245		
1.1.4. Balconi, ballatoi, poggiosi, terrazze e logge	247		
1.1.5. Superfici e facciate	249		
a) Criteri generali di comportamento	249		
b) Finestre e bucatore delle facciate	251		
c) Rivestimenti	252		
d) Colori	252		
e) Cornici, soglie	253		
d) Canali di gronda e pluviali	253		
e) Serramenti	253		
f) Oscuramento	255		
g) Inferriate	255		
1.1.6. Soprelevazioni	255		
1.2. Costruzioni di pertinenza	255		
1.2.1. Rustici	256		
1.2.2. Tettoie	256		
1.2.3. Ricoveri per attrezzi e ripostigli	257		
Art.2. Rapporti tra manufatti e lotto	258		
2.1. Posizione delle costruzioni nel lotto e distanze dai confini	258		
2.1.1. Disposizioni generali	258		
2.1.2. Disposizioni per i materiali	259		
Art.3. Costruzione e composizione dello spazio aperto privato	261		
3.1. Corti e spazi aperti pavimentati	261		
3.1.1. Disposizioni generali	261		
3.1.2. Disposizioni specifiche per i materiali	261		
a) F3a (aggregati a corte)	261		
b) F3a (aggregati a corte) - F3b (aggregati a pettine)	262		
c) F3b (aggregati a pettine) - F3c(grande isolato complesso)	262		
d) F3d (insediamento rurale)	262		
3.1.3. Percorsi pedonali nel centro storico	262		
3.2. Spazio aperto verde e piantumato	263		
3.2.1. Criteri generali	263		
3.2.2. Vegetazione	263		
3.3. Permeabilità del suolo	264		
Art.4. Rapporti tra spazio pubblico e spazio domestico: elementi di interfaccia	265		
4.1. Recinzioni	265		
4.1.1. Disposizioni generali	265		
4.1.2. Recinzioni lungo il perimetro del materiale urbano	266		
a) F3A (aggregati a corte) F3B (aggregati a pettine)	266		
b) F3C (grande isolato complesso)	266		
c) F3D (insediamento rurale)	266		
4.1.3. Recinzioni all'interno del materiale urbano	266		
4.2. Androni	267		
4.3. Passi carrabili	267		
4.4. Insegne	267		
4.4.1. Disposizioni generali	267		
4.4.2. Insegne a muro	268		
a) Disposizioni generali	268		
b) Disposizioni per i materiali	268		
4.4.3. Insegne a bandiera	268		
a) Disposizioni generali	268		
b) Disposizioni per i materiali	269		
4.4.4. Insegne sulle recinzioni	269		
4.5. Bacheche	271		
4.6. Lampade	271		
4.7. Tendon	271		
Art.5. Interventi sui materiali urbani e modalità di progettazione unitaria	272		
5.1. Principi generali	272		
5.2. F3A (aggregati a corte)	272		
5.3. F3B (aggregati a pettine)	273		
5.4. F3C (grande isolato complesso)	274		
5.5. F3D (insediamento rurale)	274		
5.6. Strade private	275		
Esempi citati	276		

1. Costruzione e composizione dei manufatti

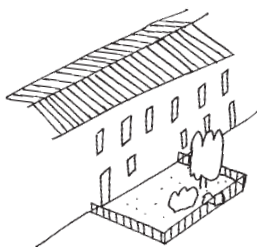
1.1. Edificio principale

1.1.1. Attacco a terra

- Nella definizione dell'attacco a terra, tanto nel caso di ristrutturazione dei manufatti esistenti, quanto nel caso di ampliamento o di demolizione e ricostruzione, si dovranno considerare le specifiche relazioni che si instaurano in questa famiglia di materiali tra spazio domestico e spazio pubblico o ad uso collettivo.
- Pertanto andranno studiate le soluzioni che meglio riescono a conciliare le esigenze legate alla residenzialità con quelle connesse allo svolgimento di attività economiche (produzione, piccolo artigianato, commercio, agricoltura), che dovessero connotare gli spazi a corte e a pettine di origine storica, senza che ciò implichi una alterazione dei principi insediativi riconoscibili.
- In ogni caso si dovrà tenere conto del fatto che la relativa promiscuità tra pratiche domestiche, produttive e di natura collettiva è pressoché ineliminabile, a meno di una drastica specializzazione tra gli spazi degli edifici ai piani terra e quelli ai piani superiori (ad esempio mediante la realizzazione di corti commerciali, fatte salve le opportunità concesse dagli strumenti urbanistici).
- In situazioni non soggette a radicali trasformazioni si consiglia pertanto di evitare interventi che tentino in maniera forzosa di snaturare, da questo punto di vista, l'ambiente dei materiali appartenenti alla presente famiglia.

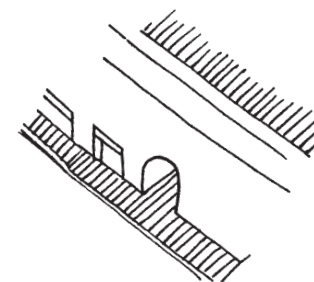
a) Piano terra a destinazione residenziale

- Negli edifici esistenti con piano terra a destinazione residenziale, la chiusura di finestre affacciate sullo spazio pubblico è consentita con inferriate in ferro naturale o verniciato, secondo le modalità riportate nelle disposizioni dell'Art.3, Titolo I Sezione III. Nel lato interno, affacciato sulla corte e su spazi privati di uso collettivo è preferibile astenersi da tali interventi.
- Qualora il regime delle proprietà e la dimensione della corte lo consentano, provvedimenti relativi alla protezione dall'introspezione al piano terra potranno essere eventualmente costituiti da delimitazioni e recinti di piccoli spazi d'uso privato all'interno della corte, destinati eventualmente al verde (giardini, orti).
- Qualora la disciplina delle destinazioni d'uso degli strumenti urbanistici lo consenta, negli eventuali edifici di nuova costruzione o negli interventi di ristrutturazione è preferibile che il piano terra dei corpi edilizi su strada non sia destinato a residenza. In caso contrario si consiglia di proteggere lo spazio domestico concentrando i servizi dell'alloggio sul lato dell'edificio prospiciente la strada.



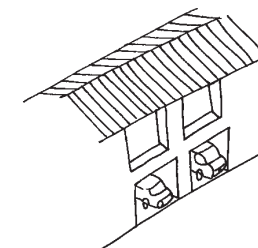
b) Piano terra a destinazione commerciale

- La destinazione commerciale del piano terra spesso ben si adatta ad essere ospitata dai locali esistenti (ex magazzini, depositi, rimesse, ecc.) dei materiali F3a (aggregati a corte), F3b (aggregati a pettine), F3c (grande isolato complesso).
- Nel caso che il commercio occupi, oltre ai locali prospicienti la strada, anche quelli rivolti verso lo spazio aperto interno, nella progettazione occorrerà tenere conto del sostanziale mutamento che questo spazio subisce, diventando una estensione dello spazio pubblico.
- In questi casi dovrà essere assicurata la continuità del trattamento del suolo interno alla corte con quello pubblico del marciapiede.



c) Autorimesse al piano terra

- Gli strumenti urbanistici stabiliscono gli interventi e i cambi di destinazione d'uso ammessi sugli spazi esistenti, chiusi o porticati (magazzini, depositi, rustici, fienili, ecc.) e sui locali al piano terra. Essi potranno essere opportunamente destinati ad accogliere locali di servizio legati alla residenza (autorimesse, cantine e ripostigli, spazi comuni, ecc.).
- Nel caso dei materiali F3a (aggregati a corte) e F3d (insediamento rurale), qualora si preveda la presenza di autorimesse in serie con accesso dallo spazio aperto della corte, si corre il rischio di impiegare il piano terra esclusivamente a tale scopo tendendo a negare ogni rapporto tra la residenza e la corte che viene ridotta a "corsello" per l'accesso alle autorimesse.
- Pertanto, se gli strumenti urbanistici consentono il riuso dei piani terra e delle pertinenze delle corti dei materiali F3a (aggregati a corte) e F3d (insediamento rurale) allo scopo di ospitare autorimesse, è preferibile limitarne la presenza (al massimo una per ogni alloggio) per fare in modo che la residenza possa occupare comunque parti del piano terra degli edifici e possa stabilire un rapporto diretto con lo spazio della corte. Sono sempre fatte salve le autorimesse per macchinari destinati alle lavorazioni agricole.
 - Nei materiali F3a (aggregati a corte), nel caso del riutilizzo di rustici al fine di realizzare autorimesse, si consiglia di valutare la possibilità di lasciare aperti i ricoveri verso la corte.



d) Autorimesse interrante

- La legge 122/89 consente la realizzazione di autorimesse interrate, indipendentemente dalla collocazione, dalle dimensioni e dal pregio dello spazio aperto di pertinenza di un edificio, fatti salvi eventuali vincoli sovraordinati.
- Nelle corti di particolare pregio, in particolare nel centro storico nei materiali urbani F3a (aggregati a corte), qualora non fosse pos-

1-3. L'utilizzo estensivo degli spazi al piano terra per ospitare le autorimesse nega le relazioni tra la residenza e la corte, che tende a ridursi a spazio per la distribuzione carrabile.

Nei materiali F3A e F3D è preferibile limitarne la presenza.

4,5. Anche nei casi in cui i vani destinati ad autorimessa affaccino su strada la loro presenza ripetuta e la chiusura che essi comportano tende a negare il rapporto tra gli edifici e la strada, che viene ricondotta al suo solo ruolo tecnico. Nei settori urbani prevalentemente caratterizzati dalla presenza di materiali F3A è preferibile evitare questo effetto che agisce negativamente sull'immagine dello spazio urbano .



1



2



3



4



5

sibile reperire parcheggi pertinenti in spazi contigui e indipendenti dall'edificio, è preferibile adottare soluzioni tecniche e formali tali da non compromettere l'unità spaziale della corte.

• Nella progettazione di questi interventi, in ogni caso, Per la realizzazione di rampe, montacarichi, prese d'aria, corpi scala si consiglia di non assumere atteggiamenti di mimesi di elementi tradizionali come pergole, pozzi, ecc. Nel rispetto della dignità edilizia degli edifici esistenti si suggerisce trattare i nuovi inserti come elementi palesemente estranei e innovativi.

e) Portici

• Nel caso di nuova edificazione la presenza di portici su strada è concessa solo qualora il nuovo portico sia in continuità con quelli esistenti negli edifici contigui.

• Negli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti è vietata la formazione di nuovi portici arretrando la parete perimetrale del piano terra degli edifici.

f) Pilotis

• Per ogni materiale di questa Famiglia l'attacco a terra con pilotis non è ammesso.

1.1.2. Elementi distributivi esterni

• Generalmente negli interventi sull'esistente, è opportuno preservare i principi distributivi esistenti.

• Nei casi in cui le scale siano esterne vanno mantenute, evitandone l'inclusione nel volume dell'edificio, anche se con materiali provvisori.

• I ballatoi vanno mantenuti ed è vietata la loro chiusura con la formazione di verande.

• I gradini delle scale dovranno preferibilmente essere realizzati in pietra non lucidata.

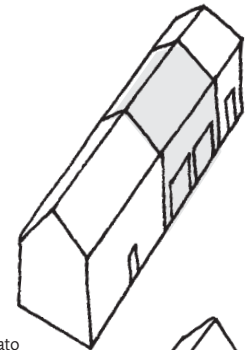
1.1.3. Coperture

a) Disposizioni generali

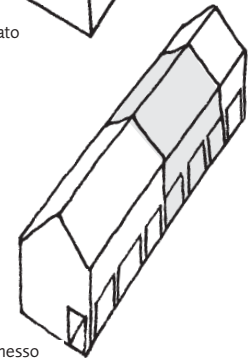
• Nel caso di interventi di rifacimento o manutenzione del tetto, l'inclinazione della falda dovrà essere identica a quella esistente.

Sono tollerate alterazioni non significative della sagoma tridimensionale dell'edificio e del tetto, allo scopo di regolarizzare le falde e il colmo o di eliminare lievi discontinuità con le coperture degli edifici adiacenti.

• Sulle facciate prospicienti gli spazi pubblici, nei casi di demolizione con ricostruzione, nuova edificazione, e in tutti i casi in cui sia concesso l'intervento sulle coperture, è preferibile rispettare la sporgenza, l'inclinazione e il filo di gronda delle coperture preva-



vietato



ammesso

lentamente impiegati lungo quel fronte stradale.

Qualora non sia possibile stabilire tali riferimenti in relazione agli edifici su quel fronte stradale si guarderà a quelli esistenti sul lato opposto della strada.

È preferibile che la differenza tra le linee di gronda contigue non superi i cm. 50.

- Fatto salvo il mantenimento dell'esistente e l'adeguamento alle soluzioni adottate dagli edifici esistenti adiacenti, nel caso di edificazione coincidente con il limite dello spazio pubblico, gli sporti di gronda non potranno essere superiori a ml. 0,90 o pari a quella dei balconi, solo in loro corrispondenza.

Per gli edifici con altezza di gronda inferiore a ml.4,50, il limite dello sporto di gronda è pari a ml.0,60.

b) Tetti a falde

- Nei materiali F3a (aggregati a corte) le coperture degli edifici prospicienti la strada dovranno essere realizzate con tetti a falda doppia o semplice.

Tale disposizione è sempre valida nel caso dei materiali F3D (insediamento rurale).

È preferibile utilizzare questo criterio anche per gli altri materiali.

Sono comunque fatti salvi gli edifici a destinazione produttiva eventualmente presenti, ad esempio nei materiali F3c (grande isolato complesso), analoghi a quelli presenti nella Famiglia n.4.

- L' inclinazione delle falde sarà compresa tra i 20 e i 35 gradi, fatte salve le disposizioni generali sui riferimenti al contesto alla precedente lettera a).

Si consiglia di utilizzare la stessa inclinazione per tutte le falde della copertura.

- Non sono ammesse discontinuità di inclinazione su ciascuna delle falde.

c) Coperture piane e praticabili

- Le coperture piane sono ammesse negli edifici a destinazione non residenziale presenti nel materiale F3c (grande isolato complesso).

Negli altri casi sono sconsigliate.

- Le coperture praticabili devono essere dotate di parapetto con altezza minima di ml.1,10.

d) Materiali

- Nei materiali F3a (aggregati a corte), F3d (insediamento rurale) e F3b (aggregati a pettine) il manto di rivestimento delle coperture a falde dovrà essere realizzato in laterizio con tegole del tipo utilizzato tradizionalmente.

Materiali diversi sono consentiti solo per differenti strutture di

copertura e in particolare nel caso di edifici non residenziali o di rustici riutilizzati.

- Nei materiali F3a (aggregati a corte) e F3d (insediamento rurale) è preferibile che la struttura portante del tetto sia in legno, pur essendo lo sporto di gronda costituito o rivestito da altro materiale.

- Nei materiali F3a (aggregati a corte) e F3d (insediamento rurale) soggetti ad interventi di risanamento conservativo se possibile si consiglia il reimpiego del materiale originario o eventualmente di recupero.

e) Elementi di copertura impostati sulla facciata

- La realizzazione di elementi di copertura sporgenti posti immediatamente al di sopra di finestre, balconi e terrazze è vietata, ad esclusione di quelli sugli ingressi dell'edificio e di quelli eventualmente previsti come prolungamenti dello sporto di copertura a protezione, ad esempio, dei ballatoi (in quest'ultimo caso fino a un massimo di ml. 1,20).

1.1.4. Sottotetti

a) Sottotetti non abitabili

- Nei sottotetti non abitabili (sottotetti ispezionabili e sottotetti/solai), ciascun lucernario o finestra non potrà avere superficie maggiore di mq. 0,70.

Inoltre per ogni edificio è ammessa la realizzazione di un lucernario di superficie sufficiente al passaggio d'uomo (ml. 0,80 x 0,80 netti) per l'ispezione della copertura. Tale lucernario va incluso nei limiti della superficie vetrata complessiva massima dei sottotetti di cui al Titolo I della presente Sezione.

- Non sono ammesse aperture verticali lungo le falde dei tetti, né in corrispondenza dei muri che dividono i sottotetti dall'ambiente esterno, al fine di realizzare porte finestre su terrazzi accessibili dai sottotetti stessi, abbaini, ecc, fatti salvi gli accessi tecnici.

b) Recupero dei sottotetti

- Negli interventi di recupero dei sottotetti ci si atterrà comunque alle norme sulle coperture di cui all'art. 1.1.3 del presente Titolo, in particolare in relazione alle NTA, sono valide le seguenti disposizioni:

- Laddove il P.R.G. prescriva come tetto massimo di intervento il Restauro e il Risanamento conservativo e ove sia prevista la redazione di Piani attuativi, in attesa della redazione di questi ultimi non è ammessa la modifica dell'altezza di gronda (Ag) e dell'altezza di copertura massima (Ac) negli interventi di recupero dei sottotetti.

- Laddove il P.R.G. prescriva come tetto massimo d'intervento l'Ampliamento e la Demolizione con ricostruzione, sono fatte salve le indicazioni per ciascun edificio contenute nelle NTA del P.R.G.

6. Una copertura sopra l'ingresso delle autorimesse. Pur essendo ammessa, in questo caso, data l'esiguità delle sue dimensioni, sfuggono i motivi della sua realizzazione. Meglio sarebbe stato astenersi da questa opera, oppure sostituirla con un manufatto più leggero e con sporgenza adatta a riparare l'eventuale ingresso pedonale.



6

7. Così come non sono ammesse le antane in copertura, occorre astenersi dalla installazione di coperture provvisorie sulla sommità dei tetti.



7

8. Gli abbaini sono da riservare per i sottotetti abitabili; per quelli non abitabili è ammessa la realizzazione dei soli lucernari.



8

9-11. Le bucaure delle falde del tetto devono presentarsi come eccezioni all'interno della superficie continua della falda. Il parapetto arretrato e compreso nella copertura consente la continuità della linea di gronda e la riconoscibilità della superficie della falda.



9



10



11

(artt. 6.1.3.2 e 6.1.3.3) anche nel caso di successivi interventi di recupero dei sottotetti.

• Laddove il P.R.G. prescriva come tetto massimo d'intervento la Ristrutturazione di tipo "A" e "B", negli interventi di recupero di sottotetti relativi ad edifici prospicienti gli spazi pubblici, sarà preferibile rispettare l'inclinazione della falda, la sporgenza ed il filo di gronda prevalentemente impiegati lungo quel fronte.

Qualora non sia possibile stabilire tali altezze massime in relazione agli edifici su quel fronte, sarà preferibile fare riferimento all'altezza degli edifici posti sul lato opposto della strada.

• In tutti gli interventi di recupero dei sottotetti che dovessero interessare materiali della famiglia F3 è preferibile che la differenza tra altezze di gronda contigue non superi i cm. 50.

• Negli interventi finalizzati al recupero dei sottotetti (secondo quanto disposto dalle leggi vigenti) ai fini dell'osservanza dei requisiti di aerilluminazione di cui al Regolamento di igiene vigente è ammessa la realizzazione di aperture verticali sulle falde (abbaini) e di accessi a terrazze realizzate alla quota del piano sottotetto.

• Dimensioni e posizioni di tutte le bucaure e le eventuali modifiche della sagoma (abbaini, terrazze) previste sulle falde della copertura dovranno tenere conto dei criteri compositivi complessivi dell'edificio.

• Sono ammesse interruzioni della falda per la realizzazione di terrazze alla quota del piano sottotetto, solo qualora il loro perimetro e il parapetto siano parte integrate della sagoma della copertura non sporgendo dalla linea di gronda.

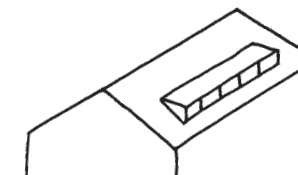
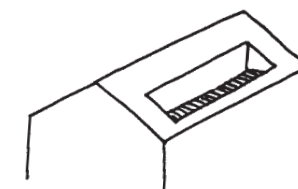
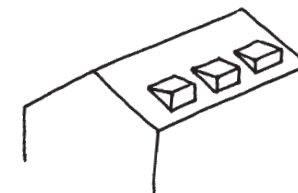
• Eventuali abbaini non potranno contenere superfici verticali tamponate: ad ogni abbaino dovrà corrispondere un'unica finestra continua.

• La quota di colmo degli abbaini dovrà essere inferiore alla quota di colmo del tetto.

• Le aperture realizzate sulle falde non dovranno avere dimensioni superiori a quelle sufficienti a soddisfare i rapporti di aerilluminazione dei locali.

• L'accesso ai locali del sottotetto assoggettato a recupero secondo le leggi vigenti dovrà essere costituito da una scala fissa, facente parte integrante del vano scala dell'edificio o impostata all'interno di uno dei locali dell'alloggio posto al piano inferiore purché accessibile mediante disimpegno chiuso

• Negli interventi di cui alla presente lettera dovrà essere prevista la realizzazione di una adeguata coibentazione termica dei locali.



12-14. Gli esempi mostrano la realizzazione di nuovi balconi (non ammessi) e il loro ripristino in edifici esistenti. Nei casi n.12 e 14 la scelta dei materiali e del disegno dei parapetti è del tutto estranea ai caratteri del manufatto. Nel caso n.13 il balcone è invece elemento costitutivo delle edificio. Nel caso n.14 si segnala anche la chiusura delle finestre: nonostante vengano conservati gli elementi di decoro, il numero delle chiusure è tale da modificare in modo sensibile l'immagine della facciata. In questi casi sarebbe preferibile mantenere le persiane esistenti.



15. La soletta originaria del ballatoio viene sostituita da una soletta in cemento armato. Il mantenimento dello spessore ridotto rende accettabile la soluzione.



16. La formazione di una terrazza sul lato interno di una corte: pur rimanendo compresa nella sagoma dell'edificio esistente, i materiali utilizzati sia per la struttura sia per gli elementi di tamponamento sono inadeguati.



1.1.5. Balconi, ballatoi, poggiali, terrazze e logge

- Non è ammessa la realizzazione di balconi. Sono fatti salvi gli edifici isolati (analoghi a quelli appartenenti alla Famiglia n.1 e 2) eventualmente presenti nei materiali F3b (aggregati a pettine) e F3c (grande isolato complesso).
- Sono ammesse le logge al piano terra e ai piani superiori qualora non occupino una superficie superiore al 15% della facciata. Per gli edifici allineati su strada appartenenti ad insiemi con caratteri omogenei tale disposizione è valida anche per il materiale F3c (grande isolato complesso).
- La realizzazione di terrazze non è ammessa sulle facciate degli edifici prospicienti la strada, mentre è possibile all'interno delle corti, a condizione che vengano ricavate entro la sagoma dell'edificio senza implicare sporti, o nei casi in cui sfruttino eventuali differenze di quote tra i fabbricati esistenti.
- I poggiali sono consentiti su tutte le facciate, ma non potranno superare una sporgenza di ml. 0,30.
- Non sono ammesse le altane in copertura.
- Nel materiale F3a (aggregati a corte), F3d (insediamento rurale) e, qualora sia possibile anche negli altri, i balconi e i ballatoi devono essere conservati nelle forme e materiali esistenti. Gli elementi portanti in beola, pietra naturale, legno andranno conservati, ripristinando eventuali mensole in pietra a vista oppure intonacata e decorata.

È consentita la sostituzione delle solette esistenti in pietra con altre in cemento armato solo qualora tale soluzione sia derivata da comprovate esigenze statiche e purché il loro spessore sia minore o uguale a quello delle solette esistenti

- Nei materiali F3a (aggregati a corte), F3d (insediamento rurale) e F3b (aggregati a pettine) I parapetti devono essere realizzati in coerenza con i tipi esistenti e tradizionali: elementi in legno orizzontali o verticali, elementi verticali in ferro (piattine, tondini, quadrotti), collegati alle estremità da piatta di ferro orizzontale. I corrimano dovranno essere in legno o in ferro.

Altre forme possono essere utilizzate solo in caso di preesistenze da ripristinare.

Nelle sostituzioni si dovrà aver cura di essere coerenti (per materiale e disegno) con gli eventuali elementi di decoro presenti nella facciata.

- Eventuali divisori sui ballatoi vanno realizzati preferibilmente con elementi leggeri come graticci per rampicanti o inferriate. È vietata la realizzazione di divisori sui ballatoi con materiale plastico o vetro.

17,18. Interventi che utilizzano in modo adeguato i materiali. Nel caso 17 la facciata di un corpo interno a una corte: mantenimento degli elementi portanti in pietra per i ballatoi, ringhiere con elementi verticali in ferro, gelosie in legno a ventola, portoncini in legno, serramenti metallici con inferriate dal disegno semplice per gli spazi commerciali al piano terra, zoccolo in pietra, pluviale esterno in materiale metallico. Nel caso n.18, una facciata prospiciente la strada: mantenimento delle cornici delle finestre con intonaco di cemento, uso di inferriate per la protezione degli alloggi al piano terra, gelosie in legno verniciato scorrevoli all'interno del muro, pluviale in materiale metallico incassato nel muro ad altezza adeguata.

19. Interventi che usano materiali inadeguati, quali tapparelle e serramenti in alluminio non verniciato.



17



18



19

1.1.6. Superfici e facciate

a) Criteri generali di comportamento

- Nella composizione delle facciate è consigliabile che il rapporto tra pieni e vuoti sia a favore dei primi, privilegiando le composizioni con superfici continue e senza balconi.
- Nei materiali F3a (aggregati a corte), F3d (insediamento rurale) e F3b (aggregati a pettine), in occasione di interventi di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione e di ampliamento è preferibile che le nuove facciate siano progettate tenendo conto degli elementi caratterizzanti l'immagine della strada o della corte su cui si affacciano. In particolare ci si dovrà riferire alle misure e alle partiture degli edifici esistenti adiacenti per quanto concerne la scansione delle bucatore sulla facciata, la posizione delle eventuali fasce marcapiano, l'altezza degli zoccoli di protezione al piano terra, ecc. Per gli edifici allineati su strada appartenenti ad insiemi con caratteri omogenei tali disposizioni sono valide anche per il materiale F3c (grande isolato insediamento).
- Nei materiali F3a (aggregati a corte), F3d (insediamento rurale) e F3b (aggregati a pettine), in tutti gli interventi relativi a porzioni di edifici, la composizione degli elementi della facciata (bucature, cornici, fasce marcapiani ed altri elementi decorativi) dovrà tener conto degli allineamenti prevalenti nella facciata dell'edificio. Per gli edifici allineati su strada appartenenti ad insiemi con caratteri omogenei tali disposizioni sono valide anche per il materiale F3C (grande isolato complesso).
- Qualora sia possibile, nei materiali F3a (aggregati a corte), F3d (insediamento rurale) e F3b (aggregati a pettine), per gli interventi di risanamento conservativo e di restauro è comunque preferibile il reimpiego del materiale originario o eventualmente di recupero.

b) Finestre e bucatore delle facciate

- La riapertura di finestre e bucatore precedentemente murate è consentita, purché ciò non pregiudichi la statica dell'edificio.
- Nei casi in cui i tipi di intervento ammessi lo consentano, l'apertura di nuove finestre dovrà essere realizzata nei limiti di una composizione che abbia come riferimento i criteri dispositivi delle bucatore esistenti. Un criterio analogo dovrà essere utilizzato nel caso di ampliamento di finestre esistenti, soprattutto ai fini della regolarizzazione delle dimensioni delle bucatore sulle facciate esistenti e dei ritmi dei pieni e vuoti.
- La chiusura di finestre è ammessa, fatte salve le disposizioni relative ai rapporti di aeroilluminazione del Regolamento di Igiene. Qualora le finestre siano dotate di contorni e decori sporgenti dal filo di facciata questi dovranno essere mantenuti al fine di preservare il ritmo e la partizione della facciata.

In questo caso è preferibile che all'interno della specchiatura risultante sia mantenuta la persiana esistente.

- Non è ammessa la chiusura parziale delle finestre.

c) Rivestimenti

• Nei materiali F3a (aggregati a corte), F3d (insediamento rurale) e F3b (aggregati a pettine) è preferibile che le facciate siano intonacate, escludendo la posa di intonaci plastici e i trattamenti graffiati, a buccia d'arancia o simili.

L'uso di mattoni a vista è ammesso purché non costituisca semplice rivestimento entrando a far parte della struttura muraria e purché non si rinvengano sugli edifici tracce di intonaco preesistente.

È ammesso l'uso di pietra naturale rustica, in lastre regolari

• Nei materiali F3c (grande isolato complesso) è ammesso anche l'uso del cemento a vista.

• Per tutti i materiali urbani di questa famiglia, sulle facciate degli edifici prospicienti la strada dovrà essere realizzato uno zoccolo di protezione in pietra oppure in intonaco adatto alla funzione per una altezza pari a ml. 1,00 massimo. In ogni caso però si dovrà aver cura di mantenere l'allineamento con quelli esistenti adiacenti.

• Per gli zoccoli è preferibile evitare l'uso di intonaco strollato di qualsiasi granulometria.

• In ogni caso la zoccolatura sullo spazio pubblico dovrà essere realizzata con una superficie che non possa costituire pericolo per i passanti.

• Nei casi di trasformazione della facciata, è preferibile siano mantenute dimensioni e partizione della zoccolatura esistente.

d) Colori

• In ogni caso, nella scelta dei colori si dovrà cercare di garantire l'omogeneità dell'intero materiale urbano. In particolare la tinteggiatura dovrà consentire il riconoscimento della sua unitarietà. Per le facciate prospicienti lo spazio pubblico, nella scelta del colore occorre tenere conto della tinteggiatura degli edifici contigui.

• Per gli interventi che riguardano parti di un edificio o di organismo edilizio complesso la scelta dei materiali e delle tinteggiature deve tener conto ed armonizzarsi con materiali e tinteggiature dei corpi di fabbrica e delle porzioni confinanti (quando esse risultino adeguati alle indicazioni di cui al comma successivo nel caso dei materiali F3a (aggregati a corte), F3d (insediamento rurale) e F3b (aggregati a pettine).

• Nei materiali F3a (aggregati a corte), F3d (insediamento rurale) e F3b (aggregati a pettine), i colori delle facciate, dei contorni delle finestre e dei portoni (se non realizzati in pietra naturale), è preferibile siano compresi nella gamma delle terre chiare (giallo

Piermarini, giallo ocra, senape, ocra antico, bruno, terra d'ombra ecc.) fatta salva la possibilità di usare altri colori per il trattamento degli elementi di decoro.

Eventuali decorazioni pittoriche o graffite esistenti, se congrue all'ambiente, devono essere conservate e restaurate.

e) Cornici, soglie

• Le cornici delle finestre, porte, portoni, passi carrai, cornici di vetrine possono essere eseguite con intonaco di cemento, mattoni a vista, pietra naturale a taglio di sega.

• Le soglie e i davanzali delle aperture devono essere preferibilmente in pietra grigia tipo beola, serizzo, o granito grigio.

• Le cornici delle vetrine, laddove consentite, devono essere costituite da materiali duri, tipo serizzo, granito, ecc. di spessore minimo di 8 cm, a taglio sega non lucidato.

f) Canali di gronda e pluviali

• I canali di gronda devono essere realizzati in rame o in altro materiale metallico verniciato.

• Sono vietati i canali di gronda e pluviali in materiali plastici.

• I pluviali esterni su facciate prospicienti la strada devono essere realizzati in rame e incassati nel muro ad una altezza minima di ml. 2,20 dalla quota del marciapiede esistente e di ml. 2,40 dalla quota del piano stradale in assenza di marciapiede.

g) Serramenti

• Nella generalità dei casi è preferibile che i serramenti siano costituiti da telai fissi con apertura a ventola, a uno o due battenti (qualora di misura superiore ai ml. 0,90), per la residenza, a libro, a wasistdas, ecc, per le altre attività.

• Nei materiali F3a (aggregati a corte), F3d (insediamento rurale) e F3b (aggregati a pettine), i serramenti devono essere in legno naturale o verniciato. I serramenti in alluminio sono consentiti solo qualora siano verniciati.

I portoncini di ingresso di abitazioni singole, sia pieni sia a vetri devono essere in legno naturale o verniciato, le pedate di ingresso devono essere realizzate in pietra naturale rustica non lucidata, con esclusione di ogni tipo di marmo.

I portoni di ingresso alle corti, preferibilmente in legno, possono essere anche realizzati con cancelli in legno o ferro di disegno semplice e di colore scuro, con esclusione di parti metalliche lucide.

Per i portoni di ingresso alle corti, sono esclusi l'alluminio, l'acciaio e i metalli plastificati.

• Nei materiali F3a (aggregati a corte), i telai delle vetrine e delle porte d'ingresso miste a vetrine di negozi, di locali pubblici e di

20,21. Un rustico all'interno di una corte, trasformato in residenza. I nuovi elementi si distinguono chiaramente dall'esistente mantenendo l'integrità della struttura originaria. Al piano terra i portali in metallo verniciato consentono la chiusura in corrispondenza della autorimessa o la creazione di grandi vetrate (in questo caso per ospitare una serra).



20

22,23. Il riutilizzo di rustici per spazi non residenziali (laboratori artigianali, studi professionali, ecc.). Le grandi specchiature vetrate sono tali da mantenere la leggibilità della struttura esistente (caso n.21). Nel secondo caso (caso n.22) vengono mantenuti i rapporti esistenti, ma si introducono elementi edilizi, quali le colonne in granito, probabilmente estranei agli elementi costitutivi originari del rustico.



21

24,25. Rustici utilizzati per autorimesse. Nel caso n. 24, pur impiegando per il tamponamento materiali in parte estranei alla costruzione esistente (calcestruzzo a vista), la sistemazione non contraddice la leggibilità della struttura. Nel caso n.23 il rustico esistente ospita una autorimessa ma viene mantenuto aperto sulla corte. Quest'ultima soluzione può avere il vantaggio di non precludere le relazioni con lo spazio della corte come spesso avviene nei casi in cui le autorimesse occupano in modo prevalente il piano terra (si veda anche i casi precedenti 21 e 22).



22



23



24



25

laboratori artigianali devono essere di legno naturale o verniciato con colore scuro oppure in ferro verniciato scuro.

- Per i serramenti delle finestre, i portoni di ingresso alle corti, i portoncini di ingresso alle abitazioni singole i colori preferibili sono: verde, marrone, grigio.
- Sono ammessi serramenti metallici verniciati o elettrocolorati per le vetrine degli spazi commerciali, di quelli produttivi e degli esercizi pubblici.

Nel materiale F3a (aggregati a corte) è però preferibile l'uso del ferro con trattamenti incolori.

- Le protezioni degli esercizi commerciali al piano terra (serrande cieche o a griglia in ferro o altro metallo), dovranno essere verniciate di colore scuro.

h) Oscuramento

• Nei materiali F3a (aggregati a corte), F3d (insediamento rurale) e F3b (aggregati a pettine), per l'oscuramento si dovranno utilizzare glesie in legno a ventola, a libro o scorrevoli all'interno del muro perimetrale; non sono ammessi antoni ciechi.

• Nei materiali F3a (aggregati a corte) e F3d (insediamento rurale), non è ammesso l'oscuramento mediante tapparelle, con la sola eccezione di interventi di riuso di edifici industriali o di rustici con grandi superfici finestrate.

• Per l'oscuramento delle aperture al piano terra sia sugli spazi pubblici che su quelli privati condominiali si dovranno sempre utilizzare aperture scorrevoli o a libro su rotaia o altri dispositivi per non impegnare lo spazio esterno alla parete perimetrale dell'intervento.

i) Inferriate

• Le inferriate da apporre alle finestre devono rispettare le disposizioni dell'art.1, Titolo I della Sezione III.

• Per le finestre dei piani cantinati e dei piani terreni è consentito l'impiego di inferriate con disegno semplice.

1.1.7. Soprelevazioni

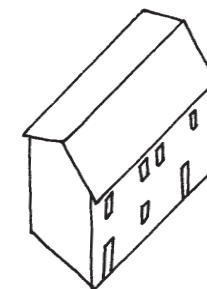
Gli strumenti urbanistici vigenti stabiliscono l'ammissibilità delle soprelevazioni. Il presente regolamento edilizio le sconsiglia.

Nella progettazione delle eventuali soprelevazioni si dovranno rispettare tutti i criteri dettati nei paragrafi del presente Titolo.

Gli interventi dovranno fare in modo che la porzione di edificio aggiuntiva sia integrata al fabbricato esistente, realizzando un complesso edilizio e architettonico unitario.



ammesso



vietato

1.2. Costruzioni di pertinenza

- Fatte salve le disposizioni degli strumenti urbanistici, le costruzioni di pertinenza nelle corti possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione.
- Se gli strumenti urbanistici lo consentono, le costruzioni di pertinenza esistenti realizzate con materiali di recupero o non durevoli (tettoie in eternit o lamiera, ricoveri e rimesse, ecc.) o in evidente stato di degrado, dovranno essere progressivamente sostituite con manufatti che assicurino il decoro della corte.
- Con particolare riferimento al materiale F3A (aggregati a corte), le costruzioni di pertinenza all'interno degli isolati dovranno essere disposte in modo da non pregiudicare l'unitarietà formale e la funzionalità dello spazio aperto interno.

1.2.1. Rustici

- Nei materiali F3a (aggregati a corte), F3d (insediamento rurale) e F3b (aggregati a pettine), qualora gli strumenti urbanistici consentano la ristrutturazione per i rustici con il cambio di destinazione d'uso, il loro recupero è consentito purché la struttura originaria dell'edificio non venga mascherata o deturpata.

Qualsiasi nuovo elemento costruttivo (portoni per i box, tavolati di tamponamento, ringhiere, ecc.) deve distinguersi dalla struttura esistente, così da mantenere integra la leggibilità e il carattere della struttura originaria e da costituire elemento di secondaria incidenza, anche nel tono e nel colore, nella composizione della facciata. Si consiglia di realizzare (o rivestire) i portoni delle eventuali autorimesse con tavole di legno naturale, disposte verticalmente, di colorazione scura, trattato con vernici trasparenti e opache.

Eventuali nuovi parapetti per i piani superiori aperti devono essere costituiti da tondini di ferro verticali con piatto superiore di collegamento in ferro o in legno.

È obbligatorio, laddove esiste, conservare o ripristinare la copertura in coppi.

Negli interventi che riguardano parti di un edificio o di un organismo edilizio complesso, la scelta dei materiali e delle tinteggiature è preferibile tenga conto e si armonizzi con materiali e tinteggiature dei corpi di fabbrica e delle porzioni confinanti, quando esse siano coerenti con le indicazioni di cui all'art. "Superfici e facciate" del presente Titolo.

1.2.2. Tettoie

Il ripristino di tettoie esistenti in stato degradato deve essere tale da mantenere il carattere e i materiali degli elementi esistenti (legno, coperture in coppi, ecc.).

Nei casi in cui le tettoie vengano interamente sostituite e ricostruite, sarà consigliata la realizzazione con materiali leggeri (legno, metallo) e secondo forme semplici, e comunque tali da risultare di secondaria importanza nella composizione complessiva dell'assetto edilizio. Non è ammessa la realizzazione di tettoie con elementi di cemento.

1.2.3. Ricoveri per attrezzi e ripostigli

Il ripristino o la ricostruzione di eventuali ricoveri per attrezzi deve essere tale da mantenere il carattere e i materiali delle strutture esistenti (strutture in legno o in laterizio, coperture in coppi, ecc.). I ricoveri per attrezzi dovranno sempre essere chiusi con portoncini in legno naturale di colori scuri, trattato con vernici trasparenti e opache.

2. Rapporti tra manufatti e lotto

2.1. Posizione delle costruzioni nel lotto e distanze dai confini

2.1.1. Disposizioni generali

• I criteri dispositivi degli edifici che distinguono i differenti materiali appartenenti alla presente famiglia sono quelli riportati alla Sezione II del presente Regolamento edilizio.

• Nei materiali appartenenti alla Famiglia n. 3 il criterio di posizionamento riferito all'orientamento e alla esposizione è sempre subordinato al rispetto della collocazione degli edifici nei confronti della corte e rispetto alla strada (sul ciglio stradale o ad esso prevalentemente ortogonali). Alla eventualità che, nel rispetto di detti allineamenti, la nuova edificazione possa trovarsi in condizioni non favorevoli dal punto di vista dell'orientamento occorrerà far fronte con accorgimenti opportuni nel sistema distributivo dell'edificio.

• In tutti i materiali, nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, di ricostruzione e di nuova edificazione, deve essere garantita la continuità edilizia lungo il perimetro dell'isolato e allineare le facciate facendo riferimento agli edifici contigui.

• Per garantire la continuità edilizia nei casi di demolizione e ricostruzione, nuova edificazione e ampliamento, è consigliata, tutte le volte che sia possibile e dove non sia già indicata come obbligatoria dal P.R.G., la costruzione in aderenza agli edifici limitrofi esistenti.

• Nel caso si sia in presenza di semplice attestamento degli edifici sul filo strada, la continuità lungo il perimetro dell'isolato può essere raggiunta anche attraverso la realizzazione di recinzioni murarie piene di altezza non superiore ai 2,50 m..

• Qualora venga sostituita e ricostruita la cortina edilizia (o parti di essa) prospiciente la strada, è preferibile che il fronte esterno della nuova edificazione insista sul sedime del precedente. Oppure potrà mutare la posizione se ciò consentirà di migliorare le condizioni della continuità edilizia sullo spazio pubblico.

• All'interno delle corti i nuovi edifici potranno apportare modifiche non significative al sedime dell'edificazione precedente.

Ad esempio ciò potrà avvenire per regolarizzare il fronte dei fabbricati prospicienti la corte o per realizzare corpi edilizi di spessore maggiore di quelli esistenti. Fatto salvo il rispetto degli allineamenti delle facciate interne alla corte e dei parametri per l'edificazione dettati dagli strumenti urbanistici.

Tale modifica non dovrà avere conseguenze sul principio insediativo adottato, lo spessore del nuovo corpo di fabbrica non dovrà essere superiore al 10% del precedente. I lati della corte così risultante non potranno avere dimensioni inferiori all'altezza (misurata alla gronda) dell'edificio più alto fra quelli che la delimitano.

• Lo spazio aperto della corte deve comunque essere sempre pre-

servato nella interezza della sua forma.

Non sono quindi ammesse nuove costruzioni che vadano ad occupare la corte, né come elementi edilizi autonomi né come corpi aggiunti trasversalmente rispetto a quelli perimetrali.

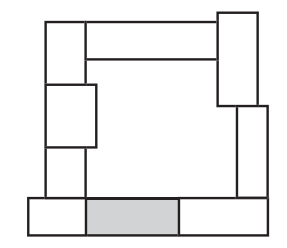
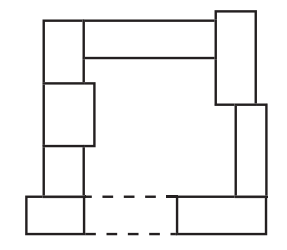
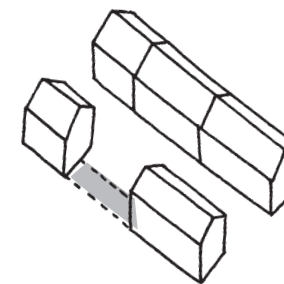
2.1.2. Disposizioni per i materiali

• Nei materiali F3a (aggregati a corte), F3d (insediamento rurale) e F3b (aggregati a pettine) tutti gli edifici di nuova costruzione e quelli esito di nuova edificazione a seguito di demolizioni, dovranno essere costruiti in aderenza, per almeno un lato, con quelli esistenti (a meno della mancanza di frontespizi nudi) e/o sul confine.

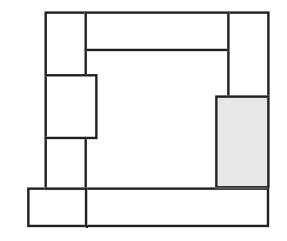
• Fatte salve le disposizioni quantitative del P.R.G., è ammessa la costruzione di edifici non aderenti ad altri (del tipo presente nella Famiglia n.1 e 2), all'interno dell'isolato nel materiale F3c (grande isolato complesso), e, se non prospicienti la strada e posti lungo il margine del lotto, nel materiale F3B (aggregati a pettine).

• Nei materiali F3a (aggregati a corte) F3b (aggregati a pettine), a seguito di interventi di demolizione e ristrutturazione, si suggerisce un'organizzazione dello spazio e delle funzioni all'interno delle nuove corti tale da accentuarne il carattere semi pubblico.

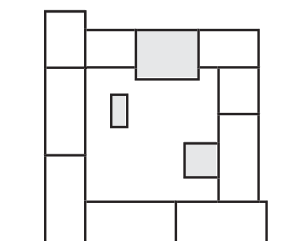
L'esistenza di alcuni edifici industriali esistenti, di particolare valore simbolico per la cultura industriale e artigianale di Seregno, suggerisce un riuso tale da non riconfigurare i caratteri insediativi ed edilizi dell'isolato.



ammesso



vietato



vietato

26,27. Sono da evitare costruzioni di pertinenza che impegnano lo spazio della corte; sia come manufatti isolati (caso n.25), sia come corpi aggiunti ai manufatti che delimitano la corte stessa (caso n.26).



26

28. La predisposizione di un accesso di servizio a esercizi commerciali che occupano il piano terra crea un elemento estraneo alle forme e al principio della corte, impegnando in parte lo spazio aperto.



27



28

29. La dimensione e il carattere della corte sono tali da consentire un trattamento a giardino, con aiuole e percorsi in ghiaia. Gli alloggi al piano terra sono protetti da una siepe che può delimitare un piccolo spazio privato di pertinenza o costituire un impedimento all'introspezione nei locali al piano terra.



29

30. Nei casi in cui la corte è di piccole dimensioni il trattamento a prato può essere tale da ridurre ulteriormente lo spazio. È consigliabile, qualora il verde costituisca esclusivamente un elemento di decoro, considerare anche altri possibili trattamenti con pavimentazione semipermeabile ed elementi vegetali in vaso.



30

31. Materiali differenti in riferimento alle diverse porzioni di una corte passante: in corrispondenza del percorso il suolo è pavimentato; la parte rimanente della corte è in ghiaia.



31

3. Costruzione e composizione dello spazio aperto privato

3.1. Corti e spazi aperti pavimentati

3.1.1. Disposizioni generali

- Nelle corti è preferibile siano mantenute o ripristinate le pavimentazioni esistenti tradizionali come lastricato, acciottolato, porfido.

Per le nuove pavimentazioni è preferibile l'uso di porfido, lastre di pietra naturale non lucidata, acciottolato, anche misti ad erba. Tali materiali dovranno essere posati su sabbia, garantendo la semipermeabilità del suolo ed evitando l'uso del cemento come sottofondo o per la sigillatura delle fughe.

Se esistenti, è preferibile l'eliminazione delle superfici in terra battuta e il loro trattamento con i materiali già citati.

- È preferibile non realizzare marciapiedi e percorsi a quota sopraelevata rispetto quella dello spazio aperto della corte.

Al loro posto è preferibile realizzare una superficie impermeabile di almeno 50 cm. di larghezza, con pendenza verso l'interno della corte.

- È sconsigliata la realizzazione di "aiuole" delimitate da cordoli.

- Nei casi in cui l'interno della corte ospiti una destinazione commerciale o comunque tale da comportare una frequentazione collettiva, è preferibile stabilire una continuità nel trattamento del suolo con il marciapiede lungo strada. L'uso di materiale lapideo è da preferirsi.

- È preferibile che tutti gli elementi relativi al sistema di raccolta delle acque utilizzato (pendenze, tombini, fasce di separazione tra pendenze, ecc.), entrino a far parte integrante del disegno dello spazio aperto e non risultino elementi ad esso giustapposti.

Le pendenze dovranno essere previste in modo da assicurare l'allontanamento delle acque meteoriche dalla base dei muri degli edifici.

- Gli eventuali elementi d'uso e di arredo esistenti (lavatoi, pozzi, porticati, pergolati) devono essere conservati.

- È ammessa la delimitazione e la recinzione di giardini e pertinenze d'uso privato, qualora sia realizzata con criteri di uniformità all'interno di ciascuna corte.

3.1.2. Disposizioni specifiche per i materiali

a) F3a (aggregati a corte)

- Nei materiali F3a, in occasione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente è obbligatorio non occupare con edifici lo spazio interno della corte.

- In particolare è preferibile che tutti gli spazi aperti attualmente occupati da superfici erbose, giardini, aiuole e alberi rimangano tali, prevedendo interventi che ne consolidino e migliorino le condizioni.

- Non è consentito l'impiego dell'asfalto per il trattamento dello spazio aperto.

b) F3a (aggregati a corte) - F3b (aggregati a pettine)

- Nei materiali F3a e F3b è obbligatorio il mantenimento e la cura dello spazio interno della corte.
- Le opere eseguite in occasione di interventi sul patrimonio edilizio esistente non dovranno pregiudicare la funzionalità dei percorsi d'uso pubblico ove esistenti.

c) F3b (aggregati a pettine) - F3c (grande isolato complesso)

- Nel caso di interventi che implicano la radicale trasformazione degli spazi interni ad uno di questi materiali urbani e che comportino il reperimento di aree da destinare a standard in loco, è preferibile che queste siano disposte in modo da non contraddire le modalità di chiusura dell'isolato rispetto alla strada.

Giardini e parcheggi potranno essere disposti entro corti o chiusi da muri pieni di altezza non inferiore a 2.50 m., in spazi controllati e chiusi nelle ore notturne.

La superficie dei parcheggi, qualora non insista su costruzioni interrate, dovrà essere realizzata con materiali permeabili o semipermeabili ed eventualmente alberata.

d) F3d (insediamento rurale)

- In occasione di interventi di ristrutturazione dell'intero complesso è obbligatorio il mantenimento dello spazio interno della corte.
- Non sono consentite opere di pavimentazione e di asfaltatura, fatte salve le necessità del ciclo produttivo, ad esempio per quanto concerne la eventuale realizzazione di aie.
- Alla sola terra battuta è preferibile l'impiego della ghiaia.
- È ammesso l'impiego di materiali lapidei (cubetti di porfido, lastre di pietra naturale non lucidata, acciottolato, anche misti ad erba, ecc.) nelle zone dello spazio aperto di pertinenza immediatamente a ridosso dei locali adibiti a residenza, degli ingressi, ecc. e nei tratti percorsi da macchinari agricoli.
- È preferibile che gli orti ad uso domestico siano collocati all'interno delle aree recintate dello spazio aperto del insediamento rurale, oppure in contiguità con esso.

3.1.3. Percorsi pedonali nel centro storico

- Nelle parti urbane prevalentemente caratterizzate dalla presenza del materiale F3a (aggregati a corte) e, in particolare, nel centro storico, è obbligatorio mantenere il sistema dei percorsi pedonali interni agli isolati, preservando i passaggi esistenti e realizzandone di nuovi.

- L'Amministrazione può preservare il passaggio pubblico attraverso corti interne con apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale che garantisca tale possibilità anche al solo uso diurno.
- I materiali di pavimentazione e l'illuminazione dei percorsi dovranno avere caratteri coerenti lungo un tracciato così da chiarire il carattere unitario migliorarne la riconoscibilità.

3.2. Spazio aperto verde e piantumato

3.2.1. Criteri generali

- Nei materiali di questa famiglia i giardini sono spesso parte integrante di un insieme di spazi articolato in funzione di attività promiscue residenziali e produttive.
- In generale le scelte progettuali dovranno essere rivolte alla conservazione dei giardini esistenti o alla creazione di nuovi giardini in sostituzione degli spazi di pertinenza di attività produttive qualora queste siano sostituite da funzioni residenziali. In tali circostanze occorre prestare attenzione alle necessità poste dalla coesistenza degli spazi destinati alla sosta delle auto o di nuove autorimesse interratae.
- In caso di sostituzione di un giardino esistente con una autorimesse interrata, il nuovo giardino ad essa sovrapposto non potrà essere inferiore per una superficie complessiva e per la percentuale di suolo permeabile al giardino sostituito. Sono fatte salve esclusivamente le superfici sottratte per assolvere alle esigenze di accesso e all'aerazione.
- Il terreno destinato a giardino dovrà essere opportunamente trattato affinché sia garantito un adeguato drenaggio.
- Nelle corti è ammesso il trattamento della superficie a prato (qualora la corte non sia sede di attività produttive o commerciali). In questo caso si dovrà prevedere la pavimentazione dei principali percorsi di attraversamento della corte da realizzarsi con materiale semipermeabile (blocchetti di porfido, pietra, ecc.).
- È consentita la messa a dimora di cespugli, rampicanti, ecc. e anche di alberi di alto fusto qualora le dimensioni della corte lo consentano, fatte salve le necessità di illuminazione degli alloggi.

3.2.2. Vegetazione

- La vegetazione dovrà essere scelta e disposta tenendo conto tanto delle necessità di protezione e quanto di quelle di decoro.
- Nella scelta delle specie occorrerà considerare le variazioni di dimensione e portamento nel tempo, delle specifiche esigenze di sviluppo della chioma e dell'apparato radicale.
- L'abbattimento di alberature, di alberi isolati ad alto fusto o siepi arboree può essere consentito, previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale, allorché se ne ravvisi la necessità per motivi

di sicurezza e per malattia.

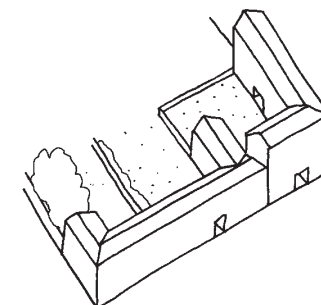
- Abbattimenti per motivi relativi alla realizzazione di nuove costruzioni o ampliamenti possono essere consentiti, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, allorché si ravvisi la impossibilità o l'eccessiva difficoltà a realizzare in altro modo gli interventi.

3.3. Permeabilità del suolo

- Le percentuali di suolo permeabile sono dettate dal regolamento di igiene.
- Le definizioni adottate nel Glossario del presente Regolamento edilizio relativamente alla permeabilità del suolo impiegano un criterio prestazionale per descrivere le caratteristiche del rivestimento. Pertanto nella scelta del materiale si dovrà aver cura di conoscere le sue caratteristiche tecniche a questo riguardo, che dovranno essere espressamente indicate nella relazione illustrativa del progetto e negli elaborati grafici.

4. Rapporti tra spazio pubblico e spazio domestico: elementi di interfaccia

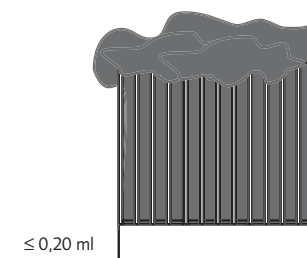
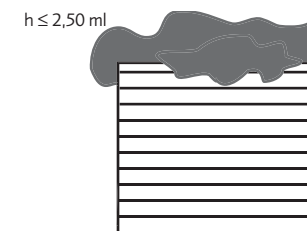
- Nella progettazione delle sequenze tra elementi costitutivi dello spazio pubblico e dello spazio domestico, è opportuno fare attenzione ai rapporti di congruenza e coerenza tra manufatti e tipi di spazio aperto diversi, alla compatibilità e all'integrazione fra le pratiche abitative che vi si svolgono, all'efficacia delle sequenze nel raggiungimento di differenti obiettivi (privacy, visibilità, esposizione, sicurezza, integrazione o separazione tra spazio pubblico e privato, contributo dello spazio privato alla definizione dell'immagine della strada, ecc.).
- Data la prossimità allo spazio della strada dei materiali appartenenti alla Famiglia n.3 tali relazioni vengono trattate innanzi tutto mediante le scelte relative alla modalità di attacco a terra dell'edificio e alle caratteristiche degli elementi costitutivi dello spazio pubblico di cui all'articolo relativo.
- Gli elementi di interfaccia tra lo spazio pubblico e quello privato assumono in questa famiglia di materiali urbani un ruolo particolare essendo in larga prevalenza sempre più prossimi allo spazio privato di quanto non accada per le altre famiglie. Alla loro realizzazione pertanto va data la massima attenzione, potendo influenzare in modo rilevante la qualità dello spazio abitabile.



4.1. Recinzioni

4.1.1. Disposizioni generali

- L'altezza massima delle recinzioni, comprensiva dei cancelli per gli ingressi carrabili e pedonali, è di m.2,5 dal piano di edificazione.
- I materiali dovranno essere scelti in relazione alla loro resistenza alla usura e atti ad assicurare il decoro dello spazio pubblico.
- Forme, materiali e finiture delle recinzioni dovranno essere tali da non pregiudicare l'incolumità di persone e animali circolanti nello spazio pubblico e nei lotti confinanti.
- Nella realizzazione delle recinzioni è preferibile garantire la continuità e l'omogeneità delle forme, dei materiali e delle altezze lungo l'intero perimetro del materiale urbano.
- Nel caso di recinzioni "trasparenti" con basamento visibile si consiglia di realizzare quest'ultimo ad una altezza compresa tra un quarto e un terzo dell'altezza complessiva della recinzione stessa, ma non inferiore a ml.0,45.
- Nel caso di recinzioni totalmente trasparenti (con o senza siepe) il basamento potrà essere completamente interrato o sporgente dal piano di edificazione al massimo di ml.0,20.
- Sono sempre vietate le recinzioni in cemento prefabbricato.



4.1.2. Recinzioni lungo il perimetro del materiale urbano

- Lungo ciascun fronte prospiciente lo spazio pubblico, la scelta delle dimensioni complessive e di quelle degli elementi costitutivi della recinzione anche se realizzati con materiali differenti, dovrà privilegiare la continuità con le recinzioni già esistenti, riferendosi alle altezze, alla natura, alla forma e alla partitura interna (orizzontale e verticale) prevalentemente impiegate lungo il fronte stradale.
- È preferibile che le recinzioni lungo il perimetro del materiale urbano siano realizzate con muri pieni per tutta la loro altezza.

a) F3a (aggregati a corte)

F3b (aggregati a pettine)

- Nei materiali F3a e F3b, i principi insediativi adottati non dovrebbero comportare la presenza di recinzioni a confine dello spazio pubblico, infatti, nella prevalenza dei casi, il perimetro del materiale su quel lato dovrebbe essere occupato da edifici.

b) F3c (grande isolato complesso)

- Sono ammesse esclusivamente recinzioni in muratura (mattoni a vista o intonacate).
- I muri che chiudono i lotti rispetto alla strada dovranno essere di forma e dimensioni adatte a raccordarsi con gli edifici esistenti e realizzati con criteri di omogeneità. Potranno essere interrotti da bucatore e affacci per una superficie non superiore al 10% della superficie complessiva.

c) F3d (insediamento rurale)

- Le recinzioni dovranno limitarsi ad includere gli edifici e i loro spazi aperti strettamente di pertinenza.
- Sono ammesse esclusivamente recinzioni in muratura (mattoni a vista o intonacate) o inferriate e reti metalliche con basamento di altezza non superiore a ml. 0,20 in associazione a siepi o rampicanti (se il materiale si trova isolato all'interno dello spazio agricolo).

4.1.3. Recinzioni all'interno del materiale urbano

- Le eventuali recinzioni interne che dovessero suddividere lo spazio della corte ricavando ambiti specializzati (giardini privati, orti, ecc.), è preferibile siano realizzate esclusivamente con siepi o staccionate in legno.

Sono sconsigliate le inferriate metalliche e le reti.

È sempre vietato l'uso del filo spinato.

- In ogni caso l'altezza massima delle recinzioni all'interno delle corti dei materiali urbani è pari a ml. 1,00.
- Nel materiale F3d, nello spazio aperto di pertinenza del insediamento rurale è ammessa la suddivisione dello spazio per ricavare

ambiti specializzati (giardini, orti, destinazioni specifiche relative al ciclo produttivo, ecc.), qualora tutte le recinzioni siano realizzate con criteri uniformi.

Fatte salve le necessità del ciclo produttivo, è preferibile che tali recinzioni siano realizzate esclusivamente con reti metalliche associate a siepi o staccionate in legno verniciato con altezza massima pari a ml.1,00.

4.2. Androni

Sulle pareti degli androni deve essere realizzato uno zoccolo di protezione in pietra naturale a spacco di cava, oppure in intonaco adatto alla funzione, per una altezza massima di ml. 1,00.

Si consiglia di impiegare la stessa altezza e i medesimi materiali dello zoccolo presente in facciata.

Dal lato della corte potranno essere chiusi con cancellate metalliche, dal lato della strada è preferibile prevedere portoni in legno naturale o verniciato di colore scuro.

4.3. Passi carrabili

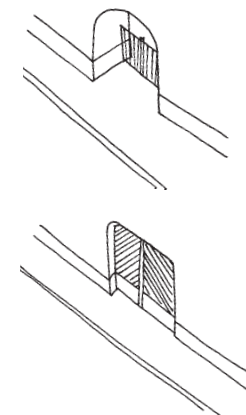
- Sono valide le disposizioni del Piano regolatore generale (paragrafo 5, art. 16.1).

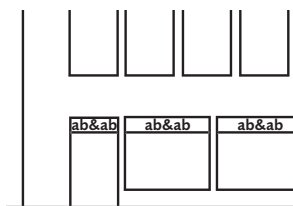
4.4. Insegne

In questo articolo vengono trattate esclusivamente le insegne relative ad attività ospitate negli stessi edifici e lotti ove esse sono installate.

4.4.1. Disposizioni generali

- L'applicazione delle insegne di tutti i tipi sugli edifici, sulle recinzioni e negli spazi aperti di pertinenza non dovrà pregiudicare l'aspetto dei fabbricati e dell'ambiente urbano, né con le loro forme, colori e dimensioni, né con le eventuali armature utilizzate per sostenerle.
- Le luci utilizzate non dovranno essere di pregiudizio al traffico veicolare e, in particolare, non dovranno essere abbaglianti.
- In genere i criteri di posizionamento di tutte le insegne dovranno privilegiare il riferimento a quelle esistenti lungo lo stesso spazio pubblico.
- Nella progettazione degli edifici di nuova costruzione ove siano presenti di esercizi commerciali e pubblici è obbligatorio prevedere gli spazi ove collocare insegne non sporgenti in corrispondenza delle vetrine e delle porte vetrine.
- Non sono ammesse insegne poste sulla sommità degli edifici.
- Non sono ammesse insegne nei materiali F3d (complessi rurali).
- Le insegne ritenute di particolare rilievo da parte degli uffici comunali saranno proposte al parere della Commissione edilizia.





4.4.2. Insegne a muro

a) Disposizioni generali

• Nella generalità dei casi è preferibile che le insegne poste sulle facciate degli edifici siano collocate facendo riferimento alla larghezza delle vetrine, oppure che vengano inserite al loro interno.

• Le insegne a muro possono essere contenute nei vani delle vetrine e delle porte vetrine oppure possono essere poste direttamente sul muro della facciata.

• Nel primo caso la sporgenza dalla superficie di facciata potrà essere pari a cm 5.

• Nel secondo caso la sporgenza massima passa a cm. 10 e l'altezza dal piano di edificazione dovrà essere pari a quella delle insegne eventualmente esistenti sugli edifici confinanti.

In mancanza di insegne esistenti, l'altezza massima del margine superiore dovrà essere minore o uguale all'intradosso del solaio del piano soprastante o dell'altezza di gronda in assenza di quest'ultimo.

La lunghezza dell'insegna dovrà essere riferita alle scansioni delle vetrine e dell'edificio. L'altezza massima è pari ml. 0,70.

• Sono vietate le insegne, collocate all'interno degli sfondati e comprendenti più vetrine fra loro separate.

• Sono vietate le insegne poste sul filo esterno dei portici in corrispondenza dell'imposta dell'arco.

È preferibile che le insegne poste direttamente sul muro della facciata siano costituite da semplici scritte al neon senza cartelle e scatalari di contenimento.

• Se la conformazione dei vani delle vetrine esistenti consente l'apposizione delle insegne non è possibile la loro collocazione direttamente sul muro dell'edificio.

b) Disposizioni per i materiali

• Nei materiali F3a (aggregati a corte) presenti nel centro storico le insegne a muro devono essere contenute nei vani delle vetrine e delle porte vetrine.

Pertanto non sono ammesse le insegne comprendenti più vetrine e quelle poste sulle murature soprastanti le vetrine stesse.

4.4.3. Insegne a bandiera

a) Disposizioni generali

• Per la collocazione delle insegne a bandiera saranno da privilegiare innanzi tutto gli allineamenti alle insegne esistenti e, in aggiunta, agli elementi costitutivi della facciata degli edifici, fatte salve le disposizioni seguenti del presente articolo circa l'altezza dal piano di edificazione.

• L'altezza massima delle insegne è pari a ml. 1,50.

• La sporgenza massima delle insegne a bandiera sul suolo pubblico dovrà essere inferiore o uguale a 1/10 della sede stradale.

In ogni caso essa non potrà essere superiore a ml.1 e dovrà essere inferiore alla larghezza del marciapiede in quel punto di almeno cm.50. In presenza del marciapiede, il margine inferiore delle insegne a bandiera dovrà essere posto ad una altezza di almeno ml. 3,00.

In assenza del marciapiede tale distanza passa a ml. 4,50. Le insegne a bandiera devono essere montate ortogonalmente alla facciata dell'edificio.

• La distanza dalle finestre e dai balconi non potrà essere inferiore a ml. 2,00, misurati lungo la parete, ortogonalmente all'insegna. La distanza dalle finestre potrà essere inferiore qualora l'altezza dell'insegna sia tale da poterla collocare totalmente al di sopra o al di sotto delle finestre stesse e allineata ad un loro lato.

• La distanza fra le insegne poste sulla medesima facciata non potrà essere inferiore a ml. 4,00 misurati lungo la parete.

In ogni caso è preferibile che il margine inferiore delle insegne a bandiera coincida con il margine superiore del sopraluce delle vetrine e che ci si astenga dall'installazione di insegne a bandiera nel caso in cui non esista il marciapiede.

• Non sono ammesse insegne a bandiera sulle recinzioni.

b) Disposizioni per i materiali

• Nei materiali F3a (aggregati a corte) presenti nel centro storico sono vietate le insegne a bandiera con tubi al neon.

Sono invece consentite:

- scritte dipinte o riportate su cartella di metallo, di legno o di materiale vetroso eventualmente illuminate da lampade ad incandescenza esterne;

- scritte costituite da materiale diffusore inserito nella cartella e illuminate posteriormente da lampade invisibili di luce bianca;

- scritte costituite da lettere scatolate, eseguite in metallo e con un solo frontale in materiale diffusore, oppure interamente in materiale plastico diffusore, ma opaco sui fianchi.

La sorgente di luce interna, non visibile, deve essere bianca.

4.4.4. Insegne sulle recinzioni

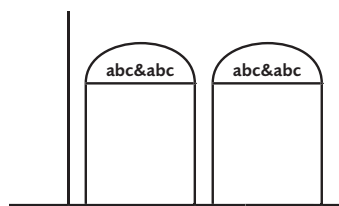
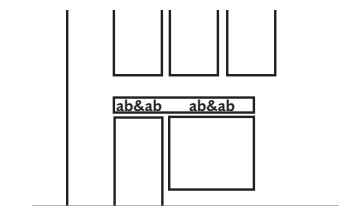
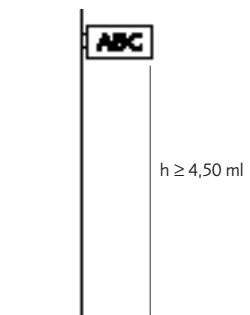
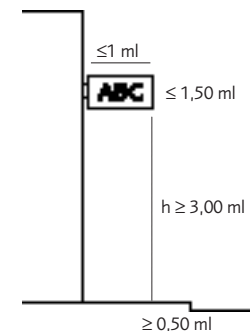
• Le insegne parallele alla strada poste sulla recinzione avranno una altezza non superiore a quella della recinzione stessa e la sporgenza massima sul suolo pubblico sarà pari a cm. 5.

• È preferibile l'allineamento al margine superiore della recinzione.

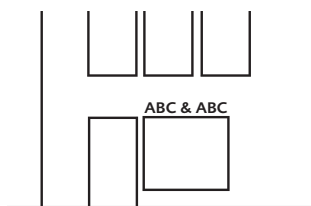
• La loro dimensione massima è pari a ml.1,00 di larghezza e ml.0,70 di altezza.

• Non sono ammesse insegne luminose, né illuminate.

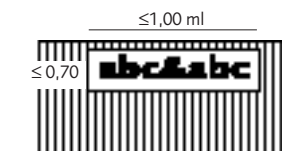
• Non sono ammesse le insegne a bandiera poste sulle recinzioni.



vietato



vietato



32-37. La collocazione delle insegne è preferibile si riferisca alle dimensioni delle vetrine. Nei casi n.32 e 33, questa relazione è assicurata dall'inserimento nel vano delle vetrine; nel caso n.37, dall'inserimento nel sopraluce. Nei casi 34 e 35 invece, da evitare, l'insegna non ha rapporti con la vetrina, né con gli allineamenti della facciata.



32



33



34



35



36



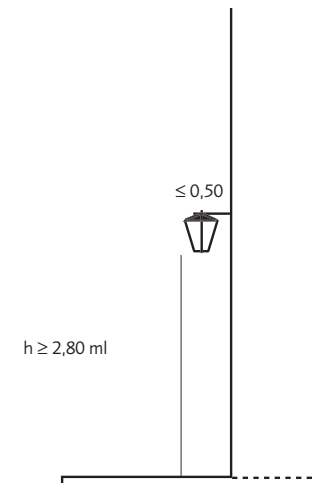
37

4.5. Bacheche

- È vietato l'uso di bacheche o vetrinette sporgenti rispetto ai muri perimetrali per più di cm. 5.

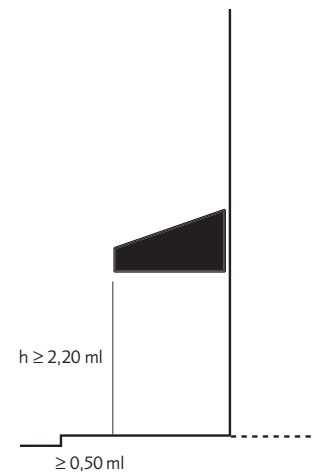
4.6. Lampade

- L'apposizione di lampade sulle facciate, all'esterno di negozi ed esercizi pubblici, è ammessa qualora il loro margine inferiore sia ad una altezza dal marciapiede di almeno ml. 2,80 e la sporgenza uguale o inferiore a cm. 50.
- In assenza del marciapiede l'apposizione delle lampade è ammessa solo nei casi in cui la facciata sia prospiciente uno spazio pubblico esclusivamente pedonale oppure si sia in presenza di una corsia pedonale, complanare alla carreggiata stradale ma separata da questa mediante paletti metallici, ringhiere o altri ostacoli atti a dividere stabilmente il percorso pedonale da quello degli autoveicoli.



4.7. Tendoni

- Qualora i tendoni sporgano dalla facciata su uno spazio pedonale aperto al pubblico (case negozio) l'altezza del margine inferiore della struttura portante non deve essere inferiore a ml.2,20 dal marciapiede e la proiezione al suolo della loro sporgenza massima deve distare almeno ml.0,50 dal limite del marciapiede verso la carreggiata.
- Non sono ammessi tendoni sporgenti sul suolo pubblico in assenza di marciapiede, a meno della chiara distinzione tra lo spazio pedonale e quello carrabile, mediante paletti verticali, ringhiere, catenelle, ecc. In questi casi l'altezza del margine inferiore della struttura portante non deve essere inferiore a m.2,35 dal piano stradale e la proiezione al suolo della loro sporgenza massima deve distare almeno m.0,50 dal limite interno degli elementi di separazione utilizzati tra spazio pedonale e carrabile.



5. Interventi sui materiali urbani e modalità di progettazione unitaria

5.1. Principi generali

• A questa parte del Regolamento edilizio si deve far riferimento non solo per la presentazione di piani attuativi, ma anche per la redazione di progetti di singoli edifici, confrontando i criteri e le soluzioni qui di seguito illustrati con lo specifico caso entro il quale ciascun progetto edilizio si inserisce

• **In linea generale, sia negli interventi di ampliamento, sia di eventuale sostituzione con nuove costruzioni, si dovrà confermare il principio insediativo esistente, che non deve essere modificato.**

Nelle scelte progettuali sarà preferibile in primo luogo considerare le relazioni tra le parti edilizie e lo spazio pubblico, al fine di preservare le principali caratteristiche dei materiali urbani. In tal senso è opportuno cercare di confermare le tradizionali configurazioni dei fronti edilizi su strada, prevalentemente chiusi e continui, e quelle dei fronti affacciati sugli spazi interni, maggiormente aperti.

In ogni caso, nei processi di eventuale ristrutturazione e/o ampliamento e/o sostituzione di edifici, gli interventi non dovranno avere effetti di trasformazione delle configurazioni. Ad esempio gli interventi in una configurazione a "pettine" non potranno condurre alla creazione di una corte.

• **In ogni materiale a seguito di interventi di demolizione con ricostruzione e ristrutturazione, si suggerisce un'organizzazione dello spazio e delle funzioni all'interno delle nuove corti tale da accentuarne il carattere semi pubblico.**

L'esistenza di alcuni edifici industriali, di particolare valore simbolico per la cultura industriale e artigianale di Seregno, suggerisce un riuso tale da non riconfigurare i caratteri insediativi ed edilizi dell'isolato.

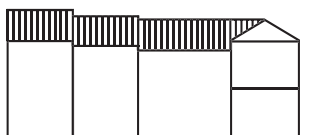
5.2. F3a (aggregati a corte)

• **Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, quelli di ricostruzione e di nuova edificazione devono garantire la continuità edilizia lungo il perimetro dell'isolato e riprendere il filo degli edifici esistenti.**

• **Nei casi di demolizione e ricostruzione e in tutti i tipi di intervento che possano comportare la variazione dell'altezza degli edifici, l'altezza massima (Ae) e quella di gronda (Ag) è preferibile siano pari a quella di almeno uno degli edifici confinanti esistenti.**

Qualora non sia possibile stabilire l'altezza massima in relazione agli edifici confinanti si farà riferimento all'altezza degli edifici posti sul lato opposto della strada.

• **Negli interventi di recupero e/o di ristrutturazione si dovrà**



cercare di mantenere l'unitarietà e la chiusura dello spazio aperto centrale.

A tale scopo deve essere assicurata la continuità dei fronti su ogni lato interno alla corte.

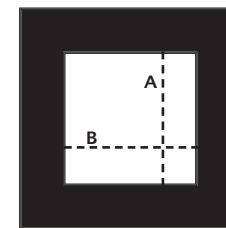
Gli interventi dovrebbe inoltre ricercare la massima valorizzazione dello spazio aperto interno, sottolineandone l'unitarietà formale.

• **I lati della corte non potranno avere dimensioni inferiori all'altezza (misurata alla gronda) dell'edificio più alto fra quelli che la delimitano.**

È preferibile che le altezze di gronda degli edifici all'interno della corte siano le medesime su ogni lato, fatta salva una tolleranza di cm. 50.

• **Nel caso di interventi di totale nuova edificazione facenti riferimento a questo materiale, i lati della corte non potranno avere una dimensione inferiore a ml.10,00.**

In ogni caso i lati della corte non potranno avere dimensioni inferiori all'altezza (misurata alla gronda) dell'edificio più alto fra quelli che la delimitano.



5.3. F3b (aggregati a pettine)

• **Negli interventi unitari di recupero e/o di ristrutturazione si dovrà mantenere la gerarchia esistente tra le diverse parti componenti.**

A tale scopo è preferibile che almeno uno dei lati del lotto ortogonali alla strada rimanga libero da edifici.

• **Lungo questo lato il lotto deve comunque essere delimitato da muri di separazione da eventuali altre aggregazioni a corte o a pettine, o dalla strada.**

• **Lo spazio aperto interno non potrà avere dimensioni inferiori all'altezza (misurata alla gronda) dell'edificio più alto fra quelli che lo delimitano.**

• **Fatte salve le relazioni con gli edifici contigui e prospicienti, l'eventuale corpo di maggiore altezza tra quelli componenti il pettine dovrà essere quello verso la strada.**

• **È preferibile che le altezze di gronda degli edifici posti sui "denti" del pettine siano le medesime, fatta salva una tolleranza di cm.50.**

• **Nel caso di interventi di totale nuova edificazione facenti riferimento a questo materiale costitutivo i lati degli spazi aperti interni ai "pettini" non potranno avere una dimensione inferiore a ml.10,00. In ogni caso non potranno avere dimensioni inferiori all'altezza (misurata alla gronda) dell'edificio più alto fra quelli che la delimitano.**

• **Gli interventi dovrebbero inoltre ricercare la massima valorizzazione dello spazio aperto interno, sottolineandone l'unitarietà formale.**



5.4. F3c (grande isolato complesso)

- Negli interventi unitari di recupero e/o di ristrutturazione si dovrà aver cura di mantenere la assoluta continuità della cortina edilizia sul fronte strada.
- Negli interventi di sostituzione di edifici a destinazione industriale (analoghi a quelli presenti nella Famiglia n.4) presenti in questo materiale le nuove costruzioni dovranno essere previste preferibilmente in aderenza ad altre eventualmente esistenti .
- Fatte salve le disposizioni quantitative del P.R.G., è ammessa la costruzione di edifici non aderenti ad altri (del tipo presente nella Famiglia n.1 e 2), all'interno dell'isolato .

5.5. F3d (insediamento rurale)

- Nell'ampliamento delle cascine si dovrà aver cura di stabilire le relazioni tra gli edifici fra loro e tra questi e l'insieme degli spazi aperti di pertinenza dell'insediamento cascinale. Si tratterà quindi di regolare i criteri dispositivi degli edifici e il principio insediativo.
 - In linea generale tutti gli interventi coinvolgenti il patrimonio edilizio esistente (demolizione con ricostruzione, ampliamento, nuova edificazione) dovranno garantire il mantenimento del principio insediativo esistente.
 - Gli interventi dovrebbero inoltre ricercare la massima valorizzazione dello spazio aperto interno, sottolineandone l'unitarietà formale.
 - Nei casi di demolizione e ricostruzione e in tutti i tipi di intervento che possano comportare la variazione dell'altezza degli edifici, l'altezza massima (Ae) e quella di gronda (Ag) è preferibile siano pari a quella di almeno uno degli edifici confinanti esistenti.
 - Fatte salve le necessità del ciclo produttivo, qualora vengano sostituiti edifici esistenti è preferibile che le ricostruzioni siano edificate sul sedime delle demolizioni.
 - La distanza fra edifici componenti l'insediamento rurale che, fronteggiandosi, delimitino lo spazio aperto di pertinenza interno, non potrà essere inferiore all'altezza (misurata alla gronda) dell'edificio più alto.
 - Nel caso in cui l'insediamento abbia la forma di una corte chiusa, lo spazio aperto della corte deve comunque essere sempre preservato nella interezza della sua forma.
- Non sono quindi ammesse nuove costruzioni che occupino la corte, né come elementi edilizi autonomi né come corpi aggiunti trasversalmente rispetto a quelli perimetrali.
- Nei casi in cui, pur non essendo in presenza di una corte definita, esista un ordine dispositivo chiaro, anche se complesso, ed una molteplicità di spazi aperti di pertinenza organizzati dagli edifici ad essi relativi, l'ampliamento dovrà contribuire all'articolazione degli spazi aperti secondo il principio esistente.

- Nel caso di addizioni in insediamenti privi di una forma compiuta riconoscibile e con una disposizione degli edifici dispersa, è preferibile utilizzare i nuovi fabbricati per contribuire alla definizione della forma complessiva dell'insediamento.

5.6. Strade private

- La realizzazione di strade private è soggetta agli atti di pianificazione e controllo previsti dagli ordinamenti vigenti.
- Nella realizzazione i soggetti e gli enti proprietari devono assicurare il rispetto delle disposizioni relative alle caratteristiche dimensionali e alle finiture previste per le strade pubbliche di classe analoga. Ne curano inoltre la manutenzione periodica.
- La dimensione minima della carreggiata dovrà essere pari a ml.3,25.
- Quando hanno lo scopo esclusivo di consentire l'accesso alla residenza, è preferibile che le caratteristiche delle strade private siano quelle delle strade cortile (si veda Sezione III Titolo VIII del presente Regolamento edilizio).

Esempi citati

- 1-9. Edifici nella regione milanese.
- 10,11. Edifici a Seregno.
- 12,13. Edifici nella regione milanese.
- 14,15. Edificio a Seregno.
- 16. Edificio nella regione milanese.
- 17,18. Edifici a Seregno.
- 19. Edificio nella regione milanese.
- 20,21. Edificio residenziale a Gironico al Monte (Como),
(Cesare e Pietro Macchi Cassia, 1998).
- 22-27. Edifici nella regione milanese.
- 28. Edificio a Seregno.
- 29-31. Edifici nella regione milanese.
- 32,33. Edifici a Seregno.
- 34,35. Edifici a Milano.
- 36. Edificio nella regione milanese.
- 37. Edificio a Seregno.

TITOLO V**DISPOSIZIONI PER
I MATERIALI APPARTENENTI
ALLA FAMIGLIA N.4**

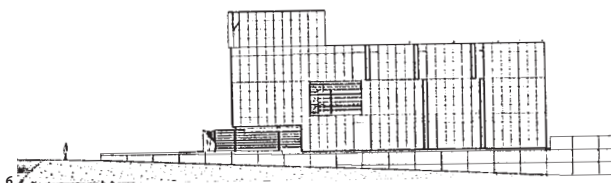
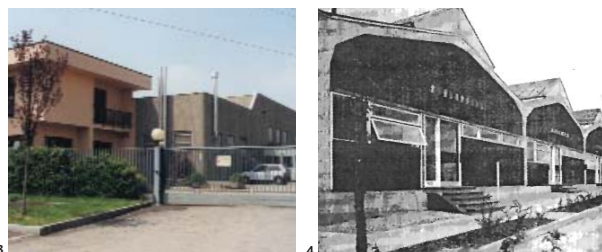
Art.1. Costruzione e composizione dei manufatti	281
1.1. Edificio principale	281
1.1.1. Attacco a terra	281
a) Contenitore con primo livello abitabile al piano terra	281
b) Contenitore con primo livello abitabile al piano rialzato	281
1.1.2. Scale esterne	283
1.1.3. Superfici e facciate	283
1.2. Edifici promiscui e per destinazioni d'uso integrative	283
1.3. Costruzioni di pertinenza	284
1.3.1. Tettoie e pensiline	284
1.3.2. Contenitori per rifiuti	284
1.3.3. Guardiole o portinerie indipendenti	284
Art.2. Rapporti tra manufatti e lotto	287
2.1. Posizione delle costruzioni nel lotto e distanze dai confini	287
2.1.1. Criteri generali	287
2.2.2. Edifici commerciali	291
2.1.3. Vendita e/o deposito all'aperto	291
2.1.4. Edifici promiscui	293
2.1.5. Palazzina per uffici	293
2.1.6. Residenza	293
Art.3. Modalità di ampliamento e ristrutturazione	294
3.1. Ampliamenti	294
3.2. Altri interventi	294
Art.4. Costruzione e composizione dello spazio aperto privato	297
4.1. Elementi costitutivi e loro trattamento	297
4.1.1. Spazio aperto produttivo	297
4.1.2. Spazi per la circolazione e la sosta	298
4.1.3. Spazio aperto a verde e piantumato	298
a) Criteri generali	298
b) Vegetazione	298
4.2. Permeabilità del suolo	298
Art.5. Rapporti tra spazio pubblico e spazio privato: elementi di interfaccia	301
5.1. Recinzioni	301
5.1.1. Generalità	301
5.1.2. Altezza delle recinzioni e proporzioni fra gli elementi	301
5.1.3. Materiali	303
5.1.4. Rapporti con le costruzioni di pertinenza	303
5.1.5. Rapporti con le recinzioni confinanti	303
5.1.6. Condizioni di affaccio	305
5.2. Passi carrabili	307
5.3. Cancelli, ingressi pedonali e carrabili	307

5.4. Piantate a confine verso lo spazio pubblico	309
5.5. Insegne	309
5.5.1. Generalità	309
5.5.2. Insegne a muro	309
5.5.3. Insegne a bandiera sugli edifici	311
a) Generalità	311
b) Sporgenti sullo spazio pubblico	311
c) Sporgenti sullo spazio aperto di pertinenza	311
5.5.4. Insegne nello spazio aperto di pertinenza	311
5.5.5. Insegne sulle recinzioni	312
5.5.6. Insegne sulla sommità degli edifici	312
5.5.7. Bacheche	312
5.5.8. Lampade	312
5.6. Tendon	313
Art.6. Modi di aggregazione e principi insediativi	315
6.1. Principi generali	317
6.2. Configurazioni	317
6.2.1. Isolato	317
6.2.2. Serie lineare	319
6.2.3. Pettine	319
6.3. Strade private	319
esempi citati	320

1-3. Il trattamento del suolo è tale da garantire la massima continuità tra strada, spazio aperto interno al lotto e interno dell'edificio produttivo.

4. Serie di blocchi produttivi, con accessi pedonali indipendenti. L'edificio è posto su uno zoccolo che raccorda le differenti quote del suolo. Le aree a parcheggio prospicienti sono separate da una fascia verde.

5,6. L'edificio sfrutta il dislivello esistente con la realizzazione di uno zoccolo che cambia la sua natura con il variare della pendenza. Muro di recinzione nella parte bassa, nella parte più alta lo zoccolo diventa un volume contenente gli spazi di servizio.



1. Costruzione e composizione dei manufatti

1.1. Edificio principale

1.1.1. Attacco a terra

- Nella progettazione dell'attacco a terra è buona regola considerare le interazioni tra le ragioni di ordine tecnico, legate alle necessità delle attività ospitate all'interno del contenitore, e quelle connesse all'assetto del suolo circostante.

In questo senso occorre trovare le soluzioni più adeguate per rispondere a differenti esigenze contemporaneamente, quali, ad esempio, la agevolazione delle operazioni di carico e scarico delle merci, la visibilità verso l'esterno, l'ingresso nel contenitore da parte di mezzi pesanti o di macchinari, ecc.

- In molti casi la natura stessa degli edifici produttivi e le loro dimensioni spesso rilevanti, comportano un livellamento del terreno circostante.

È comunque buona regola, dove possibile, utilizzare eventuali dislivelli e discontinuità del terreno ai fini della progettazione del rapporto tra interno ed esterno; in tal senso la ricerca di continuità o di separazione tra interno ed esterno dovrà comporsi con altre esigenze specifiche (ad esempio, negli edifici commerciali, si dovranno conciliare le condizioni del suolo con esigenze di carico e scarico, di protezione dello spazio di vendita dal parcheggio o dalla strada, di comodità nello spostamento delle merci da parte dei clienti, ecc.).

a) Contenitore con primo livello abitabile al piano terra

- Si tratta della modalità di attacco a terra preferibile per gli edifici che hanno destinazione commerciale o per quelle parti dei contenitori produttivi che presuppongono una frequentazione da parte del pubblico.

- In particolare nei contenitori a destinazione commerciale la continuità tra spazio esterno ed interno dovrà essere massima, evitando la realizzazione di scalini nei punti di ingresso anche per superare dislivelli minimi (ingresso pedonale, con carrelli, ecc.).

- Questo attacco a terra può essere utilizzato, per particolari esigenze del ciclo produttivo, anche ai fini di ottenere un ingresso diretto con automezzi in alcune parti dell'edificio destinate a carico-scarico merci.



b) Contenitore con primo livello abitabile al piano rialzato

- Si tratta dell'attacco a terra preferibile nei casi in cui sono presenti particolari esigenze di smistamento e movimentazione di merci, per il rifornimento, per la spedizione dei prodotti, per la raccolta dei

7-11. Il trattamento pubblicitario delle facciate negli edifici commerciali affacciati su strade di rango elevato. Spesso la visibilità non è raggiunta solo mediante le insegne giustapposte alle pareti dell'edificio o poste sul suo coronamento. Ma anche (o alternativamente) mediante la particolare colorazione di parti specifiche dell'edificio stesso (il coronamento, lo spessore di una pensilina, ecc.) o la trasformazione di tutto l'edificio in una insegna. Quest'ultima eventualità difficilmente raggiunge risultati apprezzabili nella costruzione dello spazio urbano.



Art.1. Costruzione e composizione dei manufatti

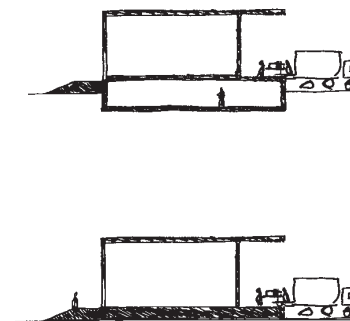
rifiuti di produzione, ecc.

- Il primo livello abitabile può essere costituito dalla parte fuori terra del piano seminterrato (ospitante vani tecnici, impianti e reti, locali di deposito, ecc.) o da una semplice differenza di quota del pavimento, in una sola parte dell'edificio.

Se necessario la banchina può essere portata all'esterno dell'edificio su uno zoccolo sporgente, eventualmente sotto un tettoia.

- Per ottimizzare le operazioni di carico e scarico la quota del piano rialzato dovrà corrispondere a quella del pianale degli automezzi.

- Questo attacco a terra è sconsigliato nei casi in cui l'edificio (o sue parti) sia destinato ad accogliere il pubblico, anche se dotato di scale e rampe utili al superamento dei dislivelli.



1.1.2. Scale esterne

- Le scale di sicurezza devono terminare in uno spazio aperto pavimentato libero da edifici e da ostacoli di qualsiasi genere.

1.1.3. Superfici e facciate

- Il trattamento delle superfici e delle facciate dovrà sempre tenere conto delle condizioni di contesto entro cui si trovano i contenitori.

- Il trattamento complessivo delle facciate a fini pubblicitari (sia mediante la realizzazione di un rivestimento delle pareti dell'edificio, sia mediante una particolare pitturazione del fabbricato) è consentito solo nei contenitori che affacciano sulle strade mercato.

Tale trattamento delle facciate è sconsigliato nelle aggregazioni di edifici produttivi e misti su lotti di piccole e medie dimensioni che si trovano inseriti puntualmente nei tessuti edilizi a prevalente destinazione d'uso residenziale.

In questi casi è preferibile assicurare una integrazione con il contesto circostante e la visibilità dell'edificio produttivo verso l'esterno affidata ad altri elementi (ad esempio le insegne, si veda l'art.5.5 del presente Titolo).

1.2. Edifici promiscui e per destinazioni d'uso integrative

- Nel caso in cui nel lotto sia presente un edificio ospitante destinazioni d'uso integrative residenziali, deve essere previsto uno spazio aperto, di esclusiva pertinenza domestica, opportunamente separato dagli ambiti in cui si svolgono le attività principali.

- E' preferibile che tale spazio aperto sia destinato a giardino.

- Gli edifici ospitanti destinazioni d'uso integrative residenziali o terziarie possono essere costruiti in aderenza a quello principale, fatto salvo il soddisfacimento delle disposizioni relative all'orientamento.

Per la disciplina relativa a tali costruzioni dovranno essere utilizzate

per analogia le disposizioni degli articoli relativi alla Famiglia 1 o 2, a seconda del tipo di edificio impiegato.

- È preferibile che gli edifici ospitanti destinazioni d'uso integrative residenziali abbiano almeno l'accesso pedonale dallo spazio pubblico autonomo.

1.3. Costruzioni di pertinenza

- I materiali devono essere durevoli, ad esempio: laterizio, calcestruzzo, pietra, legno verniciato, materiali metallici.

È vietato l'uso di materiali di recupero e di materiali fra loro disomogenei.

È preferibile evitare coperture in fibre e/o materiali plastici in vista.

- Nel caso in cui siano costruite a confine, la copertura non deve essere praticabile.
- Tutte le costruzioni di pertinenza interne al medesimo lotto devono essere tra loro omogenee per criteri compositivi e costruttivi e materiali adottati.
- Se la forma del lotto lo consente è preferibile utilizzare le costruzioni di pertinenza per delimitare e proteggere lo spazio domestico da quello destinato ad altri impieghi, ad esempio collocandolo a confine con il giardino domestico, a ridosso di una recinzione interna al lotto.
- In particolare, per le più frequenti costruzioni di pertinenza, valgono le seguenti disposizioni (per le costruzioni di pertinenza non presenti si dovrà operare per analogia, eventualmente riferendosi anche a quelle trattate nelle altre famiglie di materiali).

1.3.1. Tettoie e pensiline

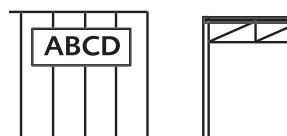
- L'altezza massima delle tettoie e delle pensiline può essere pari a quella massima degli edifici, nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

• Il suolo coperto dalla tettoia non potrà essere costituita dalla sola terra battuta, ma dovrà essere rivestito con materiali tali da consentire la pulizia e il decoro (ghiaia, ciottoli, listelli di legno, pietra, ecc.). Si vedano le disposizioni per il trattamento dello spazio aperto del presente Titolo.

- È vietata la chiusura laterale delle tettoie con qualsiasi materiale.
- Sono preferibili tettoie realizzate con strutture metalliche.

1.3.2. Contenitori per rifiuti

- Se mobili devono essere dotati di apposito sottofondo per la raccolta di eventuali liquidi derivanti dal deposito dei rifiuti (oli, acidi, ecc.) oppure se strutture fisse devono essere collocate su suolo impermeabile.



1.3.3. Guardiole o portinerie indipendenti

- Possono avere una Superficie utile massima pari a mq. 20.
- Devono essere fornite di servizi igienici indipendenti anche nel caso in cui ad esse sia associato l'alloggio del custode.

12-19. Differenti disposizioni dei "contenitori" all'interno del lotto e rispetto alla strada.



12



13



14



15



16



17



18



19

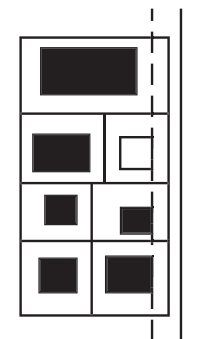
2. Rapporti tra manufatti e lotto

2.1. Posizione delle costruzioni nel lotto e distanze dai confini

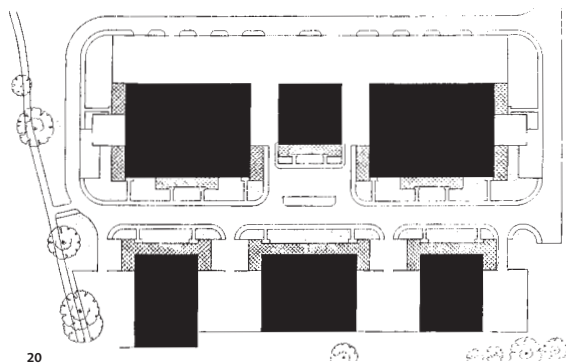
- La posizione delle costruzioni nel lotto e l'impiego dello spazio aperto fanno riferimento soprattutto a criteri di ottimizzazione dello spazio in relazione al ciclo produttivo. Spesso convivono all'interno del lotto spazi (coperti e scoperti) di diversa natura: specializzati, cioè riservati in modo costante e duraturo a impieghi esclusivi, oppure "vagli", cioè soggetti a forme diverse di impiego nel tempo in rapporto alle differenti fasi del ciclo produttivo, alle necessità di deposito, ecc.
 - La disposizione delle costruzioni all'interno del lotto deve tenere conto di questa flessibilità e di questo utilizzo mutevole degli spazi, necessari allo svolgimento stesso delle attività produttive.
 - A fronte di queste condizioni di flessibilità sta però quasi sempre una massima utilizzazione del lotto, che presenta rilevanti percentuali di superficie coperta. Questo aspetto è tanto più rilevante e vincolante dove sono presenti aggregazioni di edifici produttivi e misti su lotti di piccole e medie dimensioni, spesso di antica formazione, esito di successive stratificazioni e ampliamenti del nucleo originario.
 - Molto spesso tale condizione di occupazione del lotto riduce in modo sensibile le possibilità di scelta circa il posizionamento dell'edificio.
 - Inoltre si deve tenere conto della presenza nel lotto di costruzioni che spesso rendono complessa una adeguata composizione dei rapporti tra i fabbricati. Infatti, oltre alle tradizionali costruzioni di pertinenza che troviamo anche in altre famiglie di materiali (tettoie, guardiole, autorimesse, ecc.), spesso in questo caso devono essere considerati anche manufatti più importanti, come gli edifici che ospitano destinazioni d'uso integrative, come palazzine per uffici, residenza, ecc.. Oppure impianti tecnici che sono indipendenti dagli edifici, ma che spesso ne hanno l'ingombro.
- Tali costruzioni integrative ed impianti evidentemente hanno esigenze specifiche circa la posizione nel lotto (in riferimento alla visibilità, alla accessibilità, alla separazione o alla connessione diretta con lo spazio produttivo, ecc.), che si devono comporre con le esigenze poste dallo svolgersi della attività produttiva in un progetto che ne consenta la convivenza in modo adeguato.

2.1.1. Criteri generali

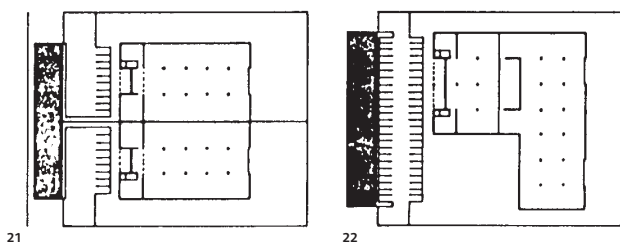
- Generalmente per la posizione dell'edificio principale è preferibile utilizzare il criterio già adottato nel contesto e l'allineamento prevalente presente nei lotti contigui (riconoscibile soprattutto per i contenitori di medie e grandi dimensioni su lotto).



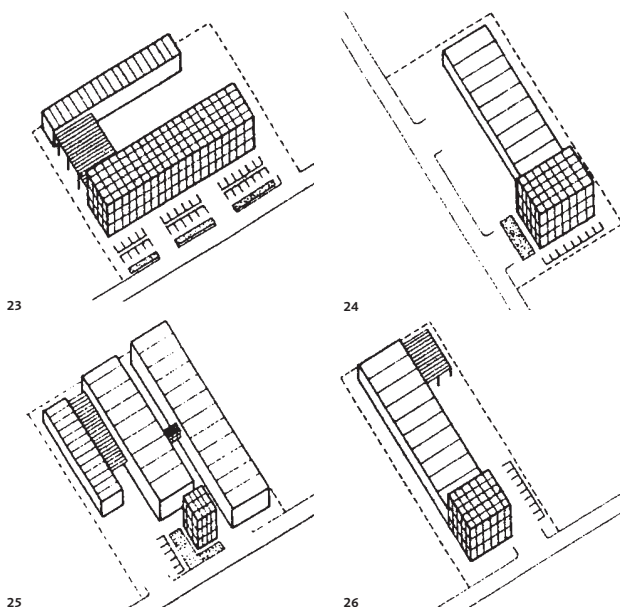
20. Le diverse parti specializzate funzionalmente componenti i lotti degli insediamenti produttivi. In nero i capannoni, con tratteggio incrociato gli spazi per uffici posti in testata, in bianco gli spazi aperti di servizio alle attività produttive (scarico, deposito, ecc.). Nella parte centrale il parcheggio comune.



21,22. Diverse modalità di occupazione di un lotto produttivo. Si mostra il lotto occupato da un unico capannone con parcheggio antistante e spazio di deposito posto lateralmente (a destra), oppure occupato da due unità produttive affiancate con spazi di deposito sul retro (a sinistra). In questo caso la costruzione dei due contenitori produttivi in aderenza consente di minimizzare lo spazio per la circolazione sfruttando in modo più intensivo il lotto.



23-26. Gli schemi mostrano alcune combinazioni preferenziali nelle posizioni reciproche degli spazi per la produzione, per il commercio e per le attività espositive. La strada costituisce sempre l'elemento di attrazione per le funzioni che richiedono maggiore visibilità (parte commerciale ed espositiva).



- Nella determinazione dei criteri da impiegare per collocare le costruzioni all'interno del lotto è bene riferirsi alla sua suddivisione in tre settori che è generalmente possibile riconoscere nei materiali F4a (contenitori di medie e grandi dimensioni). Si tratta di settori solitamente occupati con modalità analoghe e che si prestano (attraverso ovvi ragionamenti di convenienza relativi al ciclo produttivo e alle relazioni della azienda con l'esterno) ad alcuni e limitati utilizzi.

- Un primo settore sta sul lato verso la strada. Generalmente più stretto degli altri, è preferibile venga occupato da spazi destinati al parcheggio, dalle eventuali insegne poste verso lo spazio pubblico indipendenti dall'edificio, dalla eventuale guardiola o portineria.

Nel caso di un lotto produttivo in cui sia presente la palazzina uffici indipendente, è consigliabile la sua collocazione in questo stesso settore.

Nei casi in cui l'estensione del fronte su strada sia insufficiente, il parcheggio potrà occupare parte del secondo settore.

- Un secondo settore intermedio. È preferibile sia occupato dall'edificio principale (ad esempio a destinazione produttiva o commerciale), visibile dalla strada attraverso il parcheggio e solo parzialmente nascosto dalla eventuale palazzina uffici.

Nel caso in cui non sia possibile prevederli sul retro (nel terzo settore) è consigliabile ricavare gli spazi di manovra o di carico e scarico delle merci in questo secondo settore.

Se lo spazio lo consente, è preferibile collocare nelle fasce ai lati dell'edificio principale tettoie e/o pensiline a confine o organizzare spazi che possono essere utilizzati in modi diversi a seconda delle necessità.

- Un terzo settore posto sul retro dell'edificio principale. Deve essere destinato agli eventuali depositi a cielo aperto, stabili o temporanei (fatte salve le norme di zona dettate dagli strumenti urbanistici), agli eventuali impianti di depurazione e alle costruzioni tecniche in generale, fatte salve eventuali specifiche e argomentate necessità del ciclo produttivo.

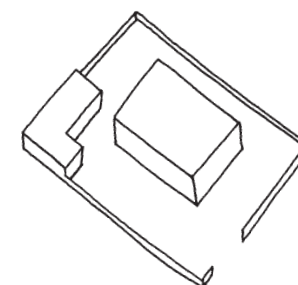
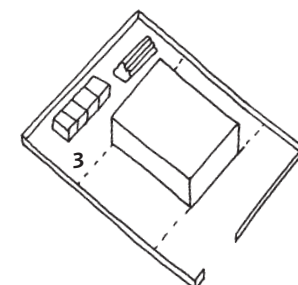
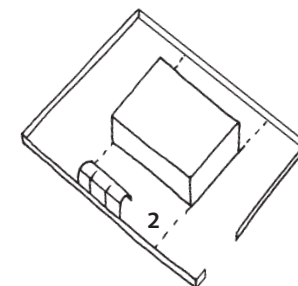
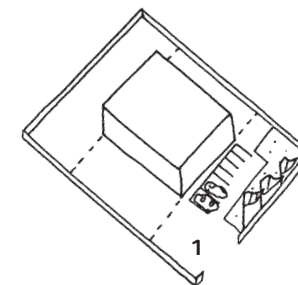
È preferibile sia collocato in questa area anche il carico e scarico merci, se la organizzazione del ciclo produttivo lo consente.

- Per la posizione delle costruzioni di pertinenza all'interno del lotto è preferibile evitare l'interferenza tra modi di utilizzo dello spazio che possano entrare tra loro in frizione.

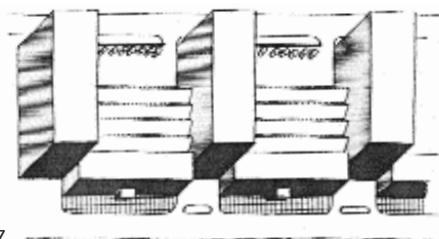
Tra i criteri di disposizione è consigliato, ad esempio, la prevalente aggregazione a confine o la disposizione in aderenza all'edificio principale lungo uno dei suoi lati.

Le costruzioni di pertinenza poste a confine non devono avere una estensione lineare superiore al 20 % del perimetro del lotto.

In ogni caso non possono occupare interamente un lato del lotto.

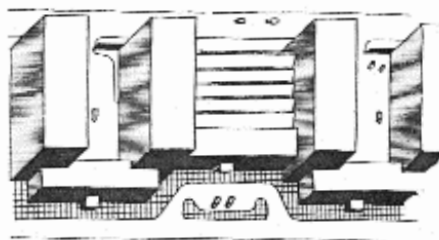


27,28. Edifici promiscui. I corpi edilizi più alti (commerciali e terziari), e i fronti bassi (commerciali) affacciano sulla strada principale. Le corti sul retro, servite da strade di servizio, possono essere destinate a parcheggio o ad attività legate alla produzione (carico e scarico, deposito, ecc.).



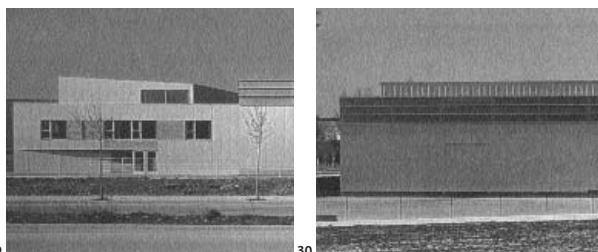
27

29,30. Edificio promiscuo. Il fronte più aperto con gli spazi ad uffici verso la strada (a sinistra) e il retro totalmente chiuso con la zona per la produzione (a destra).



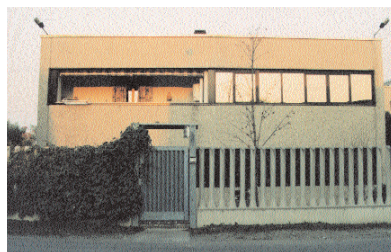
28

31,32. L'edificio viene trattato come un "contenitore" che può accogliere spazi d'uso differente (in questo caso, oltre alla produzione, residenza e uffici). Le variazioni sono quasi completamente interne, all'esterno sono rari gli indizi che indichino l'ambiente domestico ospitato nell'edificio.



29

30



31



32

• Questo modello principale di disposizione delle costruzioni può variare secondo alcune diverse flessioni, legate alla particolare attività svolta nel lotto, ai vincoli posti dalla sua forma e dimensione, o in seguito alla necessità di introdurre una maggiore diversificazione delle destinazioni d'uso, ad esempio prevedendo della residenza o degli spazi riservati a uffici.

Qui di seguito si forniscono alcune disposizioni in relazione alle diverse caratteristiche degli edifici presenti all'interno del lotto.

2.1.2. Edifici commerciali

• Gli edifici commerciali dovranno essere disposti nel lotto secondo criteri di accessibilità e visibilità.

Gli spazi di carico e scarico dovranno trovare posto sul retro o lateralmente, e comunque in una parte del lotto ben separata da quella del parcheggio per gli utenti.

• La necessità di un'ampia superficie da destinare a parcheggio può condizionare fortemente la posizione dell'edificio all'interno del lotto. La posizione del parcheggio dovrà comunque essere tale da consentire un accesso agevole dalla strada, e una circolazione interna, carrabile e pedonale, funzionale.

La circolazione degli utenti e quella riservata al traffico merci dovranno essere indipendenti.

• Nei casi in cui si prevede l'utilizzo dei carrelli, è preferibile attrezzare il parcheggio con apposite tettoie o pensiline per la loro raccolta e protezione.

• È raccomandata la realizzazione di apposite corsie di rallentamento per l'ingresso degli autoveicoli nel parcheggio.

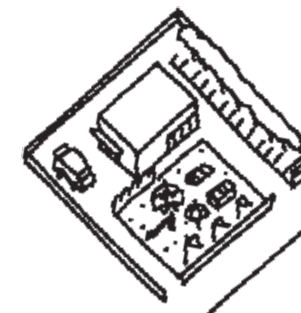
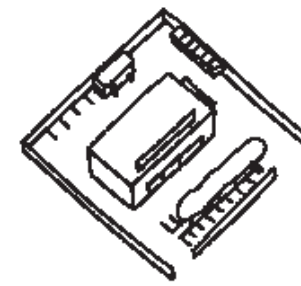
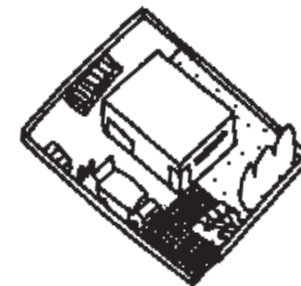
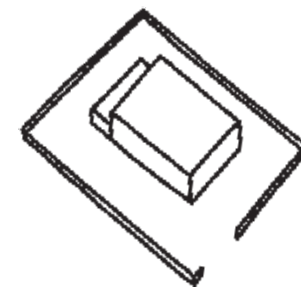
2.1.3. Vendita e/o deposito all'aperto

• Qualora l'attività commerciale richieda spazi espositivi e di commercializzazione dei prodotti all'aperto, essi dovranno essere collocati tenendo conto delle loro necessità di visibilità dall'esterno del lotto.

È consigliabile siano quindi posti verso strada, mentre le costruzioni e il parcheggio possono essere posti in profondità del lotto.

• Nel caso particolare di vivai di piante e fiori, è da preferirsi su ogni altra soluzione la disposizione delle piante in esposizione sul lato verso strada, ciò al fine di far loro contribuire alla definizione della immagine della strada.

• Nei casi in cui siano presenti all'interno del lotto ampie parti occupate per deposito di materiali o merci (cataste di legnami, cumuli di inerti, rottami, ecc.) è viceversa da preferirsi una collocazione più appartata rispetto alla strada di accesso. A tale fine dovrà collaborare anche la definizione della recinzione.

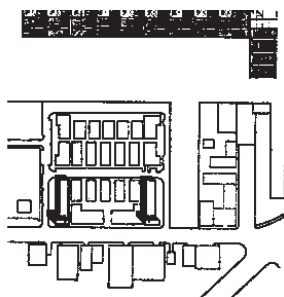


33. La parte riservata ad uffici, più alta del volume con le unità produttive in serie, affaccia sulla strada di maggiore calibro, all'ingresso dell'isolato produttivo.

34,35. Alcune combinazioni nella posizione reciproca degli edifici nei complessi produttivi; gli edifici che ospitano gli uffici sono collocati verso la strada.

36. Lotti a destinazione produttiva con annessa residenza. La casa è dotata di uno spazio riservato a giardino posto ad una quota superiore, e di un accesso indipendente da quello per le attività produttive.

37. Lo schema mostra una possibile sequenza nella disposizione di spazi residenziali e produttivi all'interno di un lotto in una zona mista. Alla casa è riservato uno spazio a giardino protetto e un accesso indipendente. Sulla strada si costruisce invece un fronte di carattere residenziale.



33



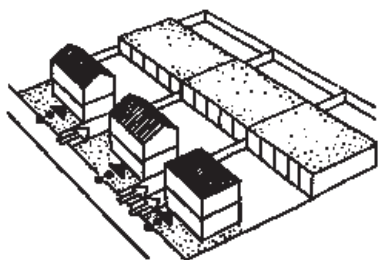
34



35



36



37

2.1.4. Edifici promiscui

- Nei casi in cui vi siano delle condizioni di promiscuità nell'uso degli edifici, gli spazi destinati alle differenti attività andranno disposti coerentemente alle caratteristiche ed esigenze specifiche.
- Qualora vi siano all'interno dell'edificio principale spazi destinati a terziario o ad attività commerciale, è preferibile che essi si collochino in testata sul lato verso la strada, al fine di poter sfruttare la maggiore visibilità dall'esterno.
- Qualora vi siano all'interno dell'edificio principale spazi destinati a residenza, è consigliata la sua collocazione sul lato di ingresso verso la strada.

La collocazione sul retro è ammessa, ma solo nei casi in cui venga ricavato uno spazio riservato di pertinenza della sola residenza che non interferisca con spazi di manovra e deposito.

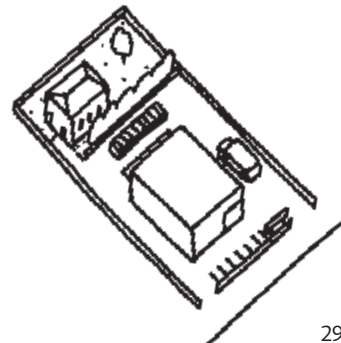
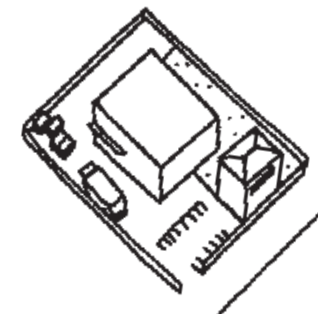
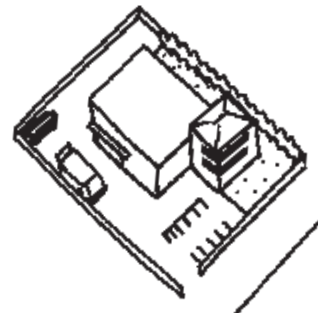
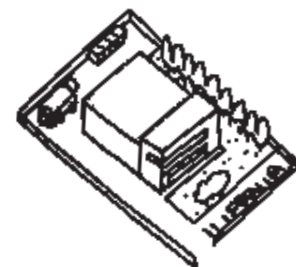
- Nei casi in cui residenza e attività terziarie convivano in un solo edificio la residenza dovrà occupare il livello abitabile più alto.

2.1.5. Palazzina per uffici

- È da privilegiare la relazione tra l'edificio destinato a uffici e lo spazio esterno al lotto.
- La palazzina può essere costruita in forma indipendente o in aderenza all'edificio principale ma, in ogni caso, è preferibile che sia collocata sul lato del lotto prospiciente la strada, anche a confine.

2.1.6. Residenza

- Deve essere garantita la protezione e separazione dello spazio residenziale da quello destinato allo svolgersi delle attività commerciali o produttive ospitate nel lotto.
- Ove possibile la casa deve essere posta all'interno di uno spazio domestico di sua pertinenza trattato a giardino.
- È preferibile evitare la costruzione della casa in aderenza all'edificio principale di carattere produttivo e/o commerciale.
- Nei casi in cui il materiale urbano si trovi all'interno di zone esclusivamente di carattere produttivo, è preferibile la collocazione della casa sul fondo del lotto, dalla parte opposta rispetto alla strada.
- In tutti i casi è preferibile la realizzazione di un accesso indipendente, che consenta al traffico legato alle attività produttive di non interferire con quello riferito alla residenza.



3. Modalità di ampliamento e ristrutturazione

• Nei materiali urbani appartenenti alla Famiglia n.4 gli interventi di ampliamento o di ristrutturazione sono in genere destinati a soddisfare esigenze legate all'espansione dell'azienda, alla modifica dell'organizzazione produttiva, alle eventuali necessità di integrazione funzionale (attraverso, ad esempio, l'aggiunta di spazi ad uso terziario, commerciale o residenziale) o agli adeguamenti necessari a seguito della promulgazione di normative specifiche.

Le modalità di ampliamento e degli altri interventi dovranno essere valutate in riferimento alle differenti prestazioni che si richiederanno all'edificio.

• In ogni caso, a seguito di interventi di ampliamento, ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione comportanti cambiamenti di destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico, si raccomanda il recupero degli spazi a parcheggio internamente al lotto, fatte salve le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti circa la monetizzazione delle aree a standard.

3.1. Ampliamenti

In linea generale è preferibile che gli interventi di ampliamento osservino i seguenti criteri.

- Non pregiudicare in nessun modo la funzionalità dello spazio aperto e le relazioni con le costruzioni accessorie e con i loro modi di utilizzo, tenendo conto anche della flessibilità nel tempo che spesso li caratterizza.
- Comportare sistemazioni che apportino un miglioramento delle condizioni di inserimento nel contesto circostante, soprattutto per quanto concerne l'accessibilità dei mezzi pesanti e il controllo dei fattori inquinanti.
- Essere tali da integrarsi con l'edificio esistente. Ad esempio, nelle costruzioni con strutture prefabbricate l'ampliamento dovrebbe utilizzare il medesimo sistema costruttivo ed essere coerente con la modularità dell'edificio esistente.
- Nelle aggregazioni di edifici produttivi e misti su lotti di piccole e medie dimensioni, l'ampliamento o la eventuale demolizione e ricostruzione di alcune parti, è preferibile che siano realizzati in modo tale da mantenere i caratteri edilizi della preesistenza.

In questi casi, soprattutto all'interno di tessuti residenziali, è sconsigliato l'utilizzo di strutture con pannelli modulari prefabbricati.

3.2. Altri interventi

• Per i materiali urbani della Famiglia n.4 si considerano anche interventi di riuso e riconversione, che riguardano il cambio di destinazione d'uso.

• In questi casi l'intervento dovrà essere tale da comportare la

creazione di nuovi spazi (per residenza, uffici, commercio, ecc.) che rispondano ai corrispondenti requisiti di abitabilità sfruttando le caratteristiche specifiche dei manufatti.

Ad esempio, nel caso di interventi in capannoni medio grandi con struttura prefabbricata finalizzati alla creazione di strutture commerciali o legate al tempo libero, si dovrà cercare di utilizzare la loro natura di contenitori limitandosi ad un adeguamento interno dell'involucro.

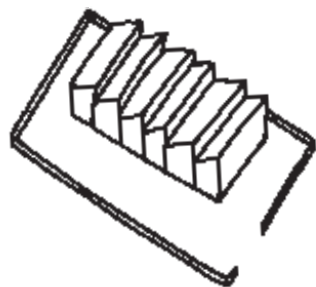
Le modifiche più sensibili dovranno riguardare il trattamento dello spazio aperto, in relazione ad esempio alla necessità di aumentare la superficie a parcheggio.

• Nel caso di riconversione di edifici misti posti in genere in settori urbani caratterizzati dalla presenza prevalente di materiali appartenenti ad altre famiglie, la riconversione dovrà utilizzare come risorsa l'articolazione volumetrica e la varietà di spazi aperti che spesso li caratterizza.

• Nel caso di frazionamento di grandi contenitori, gli interventi relativi alle facciate per ciascuna unità immobiliare dovranno rispettare i criteri compositivi e gli elementi costitutivi dell'edificio nel suo complesso, limitando gli interventi di differenziazione ai trattamenti delle superfici (pitturazione), all'apposizione di insegne, ecc.

In questi casi, pur essendo possibile differenziare i colori di facciata, la loro scelta dovrà essere coordinata e la pitturazione dovrà seguire criteri identici per ogni unità immobiliare sorta a seguito del frazionamento. Ad esempio, colori simili per le facciate, ma con i contorni delle finestre di identica colorazione, ecc.

• In ogni intervento su costruzioni esistenti i mattoni a vista dovranno essere mantenuti.



38. Trattamento dello spazio aperto in un lotto produttivo: parcheggio con pavimentazione semipermeabile (autobloccanti), spazio aperto produttivo in materiale impermeabile (cemento) e spazio verde piantumato verso la strada.



38

39. Lo spazio aperto è esclusivamente destinato al parcheggio, gli stalli per la sosta e le corsie di manovra sono opportunamente alternate a strisce di verde piantumato. Anche in questo caso sarebbe preferibile distinguere gli stalli con una pavimentazione permeabile.



39

40-43. Nel primo caso lo spazio a parcheggio non è distinto in alcun modo dallo spazio riservato all'acircolazione e da quello per le attività produttive all'aperto. Uno spazio vago può essere una risorsa, in luogo di un altro specializzato eccessivamente rigido. In casi come questi però minime indicazioni sulle posizioni degli stalli per la sosta sarebbero opportuni, ad esempio mediante l'impiego di pavimentazione permeabile o semipermeabile, come avviene negli esempi successivi.



40



41



42



43

4. Costruzione e composizione dello spazio aperto privato

4.1. Elementi costitutivi e loro trattamento

4.1.1. Spazio aperto produttivo

- Generalmente, date le grandi superfici degli spazi aperti previste nei materiali urbani di questa famiglia, in tutti i casi ove sia possibile si raccomanda l'utilizzo di rivestimenti almeno semipermeabili, fatte salve le disposizioni sulle quantità di superficie permeabile dettate da specifici regolamenti.

- È sempre obbligatorio l'impiego di materiali impermeabili per le pavimentazioni degli spazi aperti, qualora le attività di produzione e di deposito all'aperto possano comportare la perdita nel suolo di liquidi o sostanze legati, in tutto o in parte, alle lavorazioni.

In questi casi è comunque d'obbligo la realizzazione di impianti per la raccolta delle prime acque piovane e il loro invio agli impianti di depurazione o ad appositi serbatoi di accumulo.

Se non sussistono tali rischi, eventuali spazi aperti destinati alla esposizione e commercializzazione dei prodotti dovranno essere realizzati in materiali semipermeabili o permeabili (ghiaia, terra battuta, prato, ecc.).

- Fatte salve le disposizioni del regolamento d'igiene sulle percentuali da destinare a superficie permeabile, è ammesso ai fini del conteggio di tale parametro, il convogliamento in pozzi perdenti delle acque piovane, previa la raccolta separata delle prime acque mediante appositi impianti interni al lotto.

- Data la natura degli spazi aperti presenti nei materiali urbani della Famiglia n. 4 (destinati a carico e scarico merci, deposito, raccolta rifiuti, ecc.) il loro trattamento deve essere tale da garantirne la funzionalità e la durevolezza nel tempo.

Lo spazio destinato a queste attività deve essere separato dagli spazi riservati al parcheggio e dallo spazio verde.

4.1.2. Spazi per la circolazione e la sosta

- Le aree a parcheggio destinate agli addetti e/o ai visitatori degli edifici produttivi e/o commerciali devono essere opportunamente separate da quelle riservate alle attività produttive e da quelle per il parcheggio dei mezzi pesanti.

- È preferibile che il suolo delle aree a parcheggio sia trattato con materiali semipermeabili, purché resi impermeabili al di sotto della superficie praticabile.

I corselli di accesso ai parcheggi e tutti gli spazi riservati alla circolazione possono essere in asfalto o in cemento.

Le eventuali aree a parcheggio riservate ai mezzi pesanti possono essere in asfalto o in cemento.

È consigliata la predisposizione di pensiline o alberature per la pro-

tezione dal sole.

Per il resto sono valide per i materiali urbani di questa famiglia le disposizioni contenute nella Sezione III, titolo VIII sui parcheggi in superficie scoperti.

4.1.3. Spazio aperto a verde e piantumato

a) Criteri generali

- Nei lotti possono essere contenuti spazi verdi con funzione di decoro e rappresentanza o atti a migliorare le condizioni di comfort degli spazi del lavoro. Gli spazi aperti verdi e piantumati svolgono inoltre una funzione di moderazione dell'inquinamento acustico e di riduzione di quello atmosferico causati dalle lavorazioni e dalle manovre dei mezzi pesanti.
- Una quota dello spazio interno al lotto deve essere trattata a verde e piantumata. Tale area non deve essere considerata come area di risulta, ricavata tra gli spazi costruiti e lo spazio aperto utilizzato ai fini produttivi. In particolare il trattamento degli spazi verdi deve rispondere primariamente alle esigenze di riduzione dell'inquinamento acustico e atmosferico, proteggendo tanto gli spazi esterni al lotto, quanto, qualora possibile, gli spazi del lavoro.

b) Vegetazione

- La vegetazione dovrà essere scelta e disposta tenendo conto tanto delle necessità di protezione e quanto di quelle di decoro.
- È consigliato l'utilizzo del verde come elemento di separazione fra parti del lotto o di protezione.

In particolare è consigliato l'utilizzo di siepi arboree miste di spessore minimo di ml. 3,00 a perimetro del lotto o a confine con gli edifici nei quali si svolgono lavorazioni rumorose.

È consigliato l'utilizzo di una fascia verde al fine di definire il rapporto con la strada o come elemento da interporre tra ambiti specializzati (carico e scarico, parcheggio, ecc.) ed eventuali spazi a uffici e/o commerciali.

Oppure, al fine di proteggere o schermare il lotto o per contribuire alla costruzione della strada, potrà essere consigliato l'utilizzo di piantate a confine.

- Nei casi in cui i materiali della presente famiglia siano inseriti in modo isolato all'interno di contesti prevalentemente caratterizzati dalla presenza di materiali della Famiglia n.1 o 2, e comunque in un ambiente residenziale, è obbligatorio prevedere una piantumazione di alberi di alto fusto accompagnati da siepi arboree lungo il perimetro del lotto.
- In ogni caso, nella scelta delle specie è opportuno tenere conto delle variazioni di dimensioni e portamento nel tempo, delle specifiche esigenze di sviluppo della chioma e dell'apparato radicale.

- L'abbattimento di alberature, di alberi isolati ad alto fusto o siepi arboree può essere consentito, previa autorizzazione della Amministrazione comunale, allorché se ne ravvisi la necessità per motivi di sicurezza e per malattia.
- Abbattimenti per motivi relativi alla realizzazione di nuove costruzioni o ampliamenti possono essere consentiti, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, allorché si ravvisi l'impossibilità o eccessiva difficoltà di realizzare in altro modo gli interventi.

4.2. Permeabilità del suolo

- Le percentuali di suolo permeabile sono dettate dal Regolamento di igiene.

Le definizioni adottate nel Glossario del presente Regolamento edilizio relativamente alla permeabilità del suolo impiegano un criterio prestazionale per descrivere le caratteristiche del rivestimento. Pertanto nella scelta del materiale si dovrà aver cura di conoscere le sue caratteristiche tecniche a questo riguardo, che dovranno essere espressamente indicate nella relazione illustrativa del progetto e negli elaborati grafici.

44,45. L'uso della cancellata trasparente è adeguato soprattutto nei casi in cui siano presenti delle vetrine commerciali. La recinzione tramite siepe è sempre consigliabile, consentendo nello stesso tempo di schermare l'edificio e di costruire un fronte verde verso la strada.



5. Rapporti tra spazio pubblico e spazio privato: elementi di interfaccia

- Nella progettazione delle sequenze tra elementi costitutivi dello spazio pubblico e dello spazio interno al lotto, si dovranno trattare i rapporti di congruenza e coerenza tra manufatti e tipi di spazio aperto, la compatibilità e l'integrazione fra le pratiche che vi si svolgono, l'efficacia delle sequenze nel raggiungimento di differenti obiettivi (visibilità, accessibilità delle differenti funzioni, separazione fra spazi riservati ad attività particolari, ecc.).

A questo riguardo svolgono un ruolo rilevante i criteri di posizionamento nel lotto dell'edificio principale e delle costruzioni di pertinenza, di cui agli articoli precedenti, le caratteristiche degli elementi costitutivi dello spazio pubblico di cui all'articolo relativo ed infine gli elementi di interfaccia tra lo spazio pubblico e quello privato: recinzioni, passi carrabili, cancelli, ingressi pedonali e carrabili, piantate a confine verso lo spazio pubblico, insegne. Si tratta di elementi che collaborano alla costruzione dell'immagine della strada e modulano differenzialmente il rapporto fra il lotto e lo spazio pubblico. La loro progettazione e realizzazione dovrà innanzi tutto tenere conto di questa loro polivalenza.

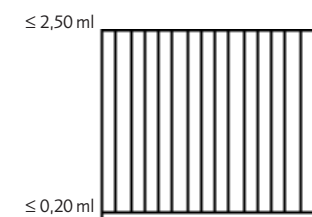
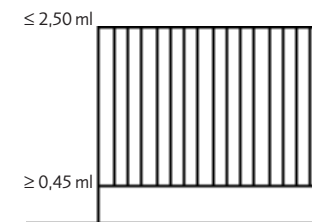
5.1. Recinzioni

5.1.1. Generalità

- Nella scelta delle recinzioni è preferibile tenere conto del contesto costituito dalle recinzioni confinanti e dalle condizioni di affaccio di ciascun lato del lotto.
- In ogni caso l'omogeneità delle forme, dei materiali e delle altezze dovranno essere assicurati almeno lungo i singoli lati del lotto.
- Nei casi in cui i lotti siano di dimensioni tali da coincidere con un isolato, è obbligatoria la continuità e l'omogeneità delle forme, dei materiali e delle altezze della recinzione lungo l'intero perimetro.
- Forme, materiali e finiture delle recinzioni dovranno essere tali da non pregiudicare l'incolumità di persone e animali circolanti nello spazio pubblico e nei lotti confinanti. È sempre vietato l'uso del filo spinato.

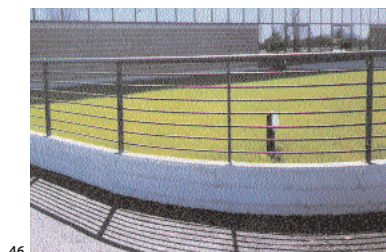
5.1.2. Altezza delle recinzioni e proporzioni fra gli elementi

- L'altezza massima delle recinzioni, comprensiva dei cancelli per gli ingressi carrabili e pedonali, è di m.2,5 dal piano di edificazione.
- Nel caso di recinzioni "trasparenti" con basamento visibile si consiglia di realizzare quest'ultimo ad una altezza compresa tra un quarto e un terzo dell'altezza complessiva della recinzione stessa, ma non inferiore a ml.0,45.
- Nel caso di recinzioni totalmente trasparenti (con o senza siepe all'interno del lotto) il basamento potrà essere completamente interrato o sporgente dal piano di edificazione al massimo di ml.0,20.



46-50. Differenti recinzioni trasparenti montate su fondazioni continue basse e sporgenti dal terreno.

Nelle prime due immagini lo zoccolo di fondazione costituisce anche l'elemento che assorbe la differenza di quota tra lo spazio aperto all'interno del materiale urbano e quello esterno. Negli ultimi due casi il colore impiegato per la recinzione è il medesimo utilizzato per alcuni elementi degli edifici (serramenti ed insegne) sottolineando l'appartenenza della recinzione e dell'edificio ad uno stesso materiale urbano.



5.1.3. Materiali

- I materiali dovranno essere scelti in relazione alla loro resistenza alla usura e atti ad assicurare il decoro dello spazio pubblico.
- Nel caso di recinzioni trasparenti è consigliato l'uso di elementi in ferro o in acciaio zincato, eventualmente verniciati in colore, verticali e orizzontali elettrosaldati, ancorati a basamenti in calcestruzzo armato, pietra o mattoni, con o senza siepe sul lato interno del lotto a seconda delle condizioni di affaccio.
- Per l'eventuale pitturazione degli elementi metallici, dei muri continui e dei basamenti si consiglia di scegliere colori analoghi a quelli utilizzati nell'edificio principale per gli stessi materiali.
- È sconsigliato l'impiego della sola rete metallica plastificata, eventualmente associata a siepe, a causa della sua scarsa durevolezza. La rete metallica è invece ammessa per eventuali suddivisioni all'interno del lotto privato.
- Nell'impiego di recinzioni con elementi prefabbricati di cemento si raccomanda di collocare cancelli pedonali e carrabili, tenendo conto della modularità dei pannelli, riducendo per quanto possibile il loro taglio casuale per adeguarli alla situazione specifica.
- Nella scelta dei materiali si raccomanda di controllare vantaggi e svantaggi derivanti dall'impiego di recinzioni "trasparenti" (visibilità oppure introspezione), o "non trasparenti" (protezione o cattive condizioni di soleggiamento) in relazione alle condizioni di affaccio del lotto e alle sedi stradali prospicienti (paragrafi 5.1.6 e 5.1.7).

5.1.4. Rapporti con le costruzioni di pertinenza

- Recinzioni e costruzioni di pertinenza (qualora queste ultime siano realizzate a confine del lotto) dovranno essere fra loro integrate, ad esempio mediante l'uso degli stessi materiali, o facendo sì che il muro della costruzione di pertinenza costituisca parte della stessa recinzione.

5.1.5. Rapporti con le recinzioni confinanti

- Lungo ciascun fronte prospiciente lo spazio pubblico, la scelta delle dimensioni complessive e di quelle degli elementi costitutivi della recinzione (zoccolo, specchiature e densità del loro disegno, ecc.) anche se realizzati con materiali differenti, dovrà privilegiare la continuità con le recinzioni già esistenti, riferendosi alla natura, alla forma e alla partitura interna (orizzontale e verticale) prevalentemente impiegate lungo il fronte stradale.
- Tale criterio prevale sugli altri, ma sono fatte salve le necessità di visibilità per i contenitori a destinazione commerciale lungo le "strade mercato".

51,52. I due edifici industriali sono collocati in contesti differenti. Nel primo caso, in un contesto formato prevalentemente da isolati chiusi, è opportuna la delimitazione attraverso muri continui, nell'altro è opportuna una recinzione trasparente, associata eventualmente a siepi o cespugli.



51



52

5.1.6. Condizioni di affaccio

- In contesti omogenei, prevalentemente occupati da materiali urbani appartenenti alla Famiglia n. 4, la dimensione dei lotti, l'altezza degli edifici, la loro distanza dai confini e le destinazioni d'uso ospitate suggeriscono sulla strada recinzioni "trasparenti", realizzate con materiali metallici, con uno zoccolo minimo di fondazione emergente dal suolo, mentre sugli altri lati, a confine con materiali analoghi, sono consigliabili recinzioni piene, in calcestruzzo prefabbricato o altro materiale sulle quali addossare eventuali costruzioni di pertinenza.

- Nei casi in cui si verificano presenze isolate di materiali di questa famiglia (in particolare F4a, F4c) in contesti caratterizzati da materiali di famiglie differenti, la recinzione dovrà essere realizzata con muri, associati a piantumazione di alto fusto nel lotto, o con recinzioni metalliche associate a siepi. Nella medesima situazione, i materiali F4d e tutti quelli appartenenti alla presente famiglia con destinazione commerciale, dovranno realizzare una recinzione trasparente sul lato strada del lotto, mentre sugli altri si dovranno comportare come già detto.

In tutti questi casi, il lato del lotto sul quale affacciano le banchine o comunque gli ingressi per lo scarico e il carico delle merci e dove è stabilito il passaggio dei mezzi pesanti in ingresso e uscita dal lotto dovrà essere recintato in modo da proteggere la residenza da rumori e polveri.

- Nei casi in cui il lotto confini con gli spazi aperti produttivi del territorio agricolo (Famiglia n.6) o qualora materiali della presente famiglia vi siano collocati in modo isolato, le recinzioni dovranno limitarsi a perimetrare esclusivamente gli edifici e gli spazi aperti di pertinenza effettivamente utilizzati ai fini delle attività svolte.

Nel caso di inserimenti puntuali dovranno essere realizzate omogeneamente su tutti i lati del lotto.

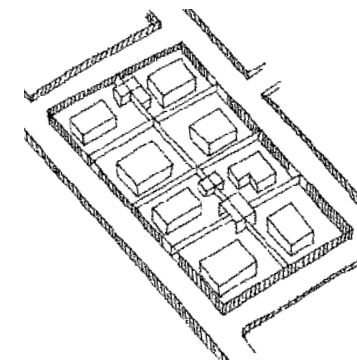
Sono ammesse esclusivamente recinzioni trasparenti di altezza massima consentita, con basamento continuo di minime dimensioni o con rete metallica e fondazioni isolate per i sostegni.

In entrambi i casi è obbligatoria l'associazione a siepi da mettere a dimora all'interno del lotto.

Sono sempre vietate le recinzioni in cemento prefabbricato.

- Nei casi in cui il lotto sia inserito all'interno di contesti caratterizzati dalla presenza di materiali appartenenti alla Famiglia n.3 (in particolare il materiale F3c) è obbligatoria la recinzione con muro pieno e comunque con altezze, materiali e forme analoghe a quelle esistenti nel contesto.

- Nella progettazione della recinzione si dovrà sempre tenere conto del contributo che essa può portare alla definizione dell'immagine della strada.



53-55. Cancelli con forme analoghe e altezza identica a quella della recinzione. L'irrobustimento della struttura portante e la mancanza di zoccolo è sufficiente per distinguere il cancello dalla recinzione, senza ulteriori elementi di segnalazione.

56. Un cancello pedonale integrato alla recinzione opportunamente impiega lo stesso materiale dello zoccolo per realizzare una tettoia.



53



54



55



56

- Ad esempio, le recinzioni con inferriate metalliche è preferibile che siano associate a siepi continue piantate a ridosso (in bosso, pitosforo, carpino, ecc.), ciò al fine sia di garantire una protezione dello spazio interno, sia di arricchire l'immagine della strada con la presenza del verde.

- Si raccomanda di accompagnare le recinzioni "piene" (muri in laterizio, calcestruzzo, pietra, ecc.), soprattutto quelle di altezza pari a quella massima consentita, con una piantata di alberi nei pressi del confine per poter contribuire alla costruzione di una strada "verde".

5.2. Passi carrabili

- Sono valide le disposizioni del Piano Regolatore Generale (paragrafo 5, art.16.1).

In via generale (a meno dell'esistenza di un controviale), è preferibile limitare la realizzazione dei passi carrabili sulle strade di attraversamento, utilizzando, ove sia possibile, la viabilità di altro rango sui rimanenti lati del lotto.

È preferibile però adottare tale provvedimento solo qualora non comporti l'attraversamento da parte dei mezzi pesanti di settori prevalentemente residenziali.

5.3. Cancelli, ingressi pedonali e carrabili

- Nella generalità dei casi è preferibile che cancelli pedonali e carrabili siano realizzati con forme e materiali congruenti con la recinzione, di cui sono da considerare parte integrante.

- L'altezza dei cancelli per gli ingressi pedonali e carrabili dovrà essere uguale a quella della recinzione.

- Nei casi in cui sia presente, in corrispondenza dell'ingresso pedonale, una tettoia di protezione, la sua altezza massima (A_e) dovrà essere pari a ml.3,00. Tale limite passa a ml.3,50 nel caso dei cancelli carrabili.

Sono da consigliare elementi di copertura degli ingressi che non prevedano falde inclinate e che utilizzino forme semplici.

- Gli eventuali oggetti sul suolo pubblico degli elementi di copertura degli ingressi al lotto non potranno essere superiori a cm.10.

Non sono consentiti oggetti in assenza di marciapiede.

- Sono da preferire cancelli automatizzati e scorrevoli.

- Gli ingressi carrabili devono avere una larghezza minima di m.3,5.

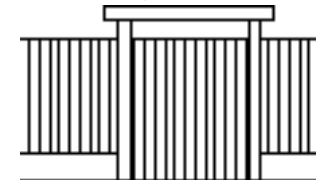
- Circa gli arretramenti dalle carreggiate dei cancelli per gli ingressi carrabili sono valide le disposizioni del Piano regolatore generale (paragrafo 5, art.16.1).

- Per i cancelli di ingresso esistenti, nel caso in cui si constati la concreta impossibilità a realizzare per intero gli arretramenti previsti, le opere necessarie potranno essere realizzate con le misure e le forme consentite da ciascun caso a patto che il cancello sia automatizzato.

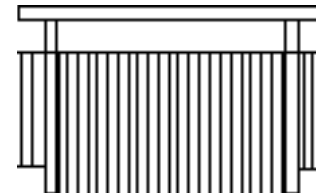
$h \leq 2,50$ ml



$h \leq 3,00$ ml



$h \leq 3,50$ ml



57,58. Lungo un lato dell'edificio produttivo viene realizzata una fascia verde di protezione attraverso una piantata continua. Tale soluzione contribuisce a definire un fronte verde lungo una delle due strade che delimitano il lotto, nel primo caso uniforme e regolare, nel secondo più articolata e ricca.



57

59-62. Differenti buoni esempi di apporre le insegne a muro. nel primo, un caso tradizionale nel quale, molto opportunamente l'insegna è posta in corrispondenza dell'ingresso; inoltre la dimensione sembra essere ben proporzionata rispetto all'altezza della facciata.



58

Nel secondo sono stati impiegati criteri di allineamento e/o corrispondenza tra le insegne e il sistema delle bucatore dell'edificio.



59

Nel terzo, il disegno essenziale della facciata ha consigliato una insegna "minimale" che probabilmente ha lo scopo di svolgere funzioni solo identificative e non pubblicitarie.

Nel quarto l'insegna è parte integrante del trattamento della facciata costituendone il coronamento.

Va notato infine che nei primi tre casi le lettere non fanno parte di un "cartellone", ma sono state apposte liberamente sulla facciata con un effetto di leggerezza che in caso contrario non si sarebbe raggiunto.



60



61

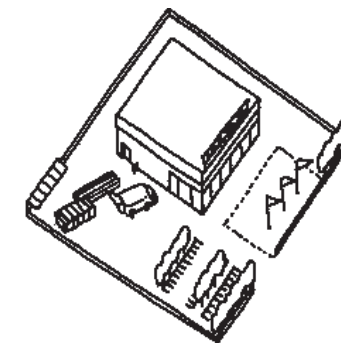


62

5.4. Piantate a confine verso lo spazio pubblico

• In ogni condizione contestuale entro la quale si trovino i materiali della presente famiglia, è preferibile la disposizione di piantate continue verso la strada in modo da costruire un fronte verde, a meno che particolari esigenze di visibilità richiedano differenti comportamenti.

Nei casi in cui l'edificio presenti verso strada un fronte espositivo o commerciale, o qualora non vi siano insegne pubblicitarie esterne, la disposizione delle piantate sarà tale da non precludere la vista dell'edificio.



5.5. Insegne

• In questo articolo vengono trattate esclusivamente le insegne relative ad attività ospitate negli stessi edifici e lotti ove esse sono installate.

5.5.1. Generalità

• L'applicazione delle insegne di tutti i tipi sugli edifici, sulle recinzioni e negli spazi aperti di pertinenza non dovrà pregiudicare l'aspetto dei fabbricati e dell'ambiente urbano, né con le loro forme, colori e dimensioni, né con le eventuali armature utilizzate per sostenerle.

• Le luci utilizzate non dovranno essere di pregiudizio al traffico veicolare e, in particolare, non dovranno essere abbaglianti.

• In genere i criteri di posizionamento di tutte le insegne dovranno privilegiare il riferimento a quelle esistenti lungo lo stesso spazio pubblico.

Si consiglia di collocare le insegne metalliche non luminose sulle recinzioni e le insegne luminose sui fronti del contenitore o sulla sua copertura.

Le insegne luminose sono preferibili nei casi in cui il lotto affacci su strade mercato o su strade di attraversamento.

• Le insegne ritenute di particolare rilievo da parte degli uffici comunali saranno proposte al parere della Commissione edilizia.

5.5.2. Insegne a muro

• Le insegne a muro possono essere contenute nei vani delle vetrine e delle porte vetrine oppure possono essere poste direttamente sul muro della facciata.

• Nel primo caso la sporgenza dalla superficie di facciata potrà essere pari a cm 5.

• Nel secondo caso la sporgenza massima passa a cm.10 e l'altezza dal piano di edificazione dovrà essere pari a quella delle insegne eventualmente esistenti sugli edifici confinanti se l'edificio è posto sul ciglio stradale.

63,64. Insegne su supporto indipendente all'interno del lotto: devono rendersi visibili senza interferire con gli spostamenti dei mezzi legati allo svolgersi delle attività produttive.

65,66. Le insegne devono essere poste sulle recinzioni in modo da non sormontarle, integrandosi con il loro disegno.

67-69. E' raro che un'insegna posta sulla sommità dell'edificio non ne snaturi equilibrio, ritmi e proporzioni (sempre che l'edificio sia progettato con questi criteri). Pertanto è consigliabile in questi casi impiegare sempre composizioni di lettere in trasparenza e non strutture di sostegno tamponate e continue.



63



64



65



66



67



68



69

In mancanza di insegne esistenti, l'altezza massima del margine superiore dovrà essere minore o uguale all'intradosso del solaio del piano soprastante o dell'altezza di gronda in assenza di quest'ultimo.

- È preferibile che le insegne poste direttamente sul muro della facciata siano costituite da semplici scritte al neon senza cartelle e scatolari di contenimento.

5.5.3. Insegne a bandiera sugli edifici

a) Generalità

- Le insegne a bandiera devono essere montate ortogonalmente alla facciata dell'edificio.
- La distanza dalle finestre e dai balconi non potrà essere inferiore a ml.2,00, misurati lungo la parete, ortogonalmente all'insegna. La distanza dalle finestre potrà essere inferiore qualora l'altezza dell'insegna sia tale da poterla collocare totalmente al di sopra o al di sotto delle finestre stesse e allineata ad un loro lato.
- La distanza fra le insegne poste sulla medesima facciata non potrà essere inferiore a ml.4,00 misurati lungo la parete.

b) Sporgenti sullo spazio pubblico

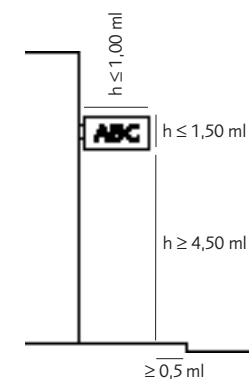
- Nel caso di edifici posti sul ciglio stradale, per la collocazione delle insegne a bandiera saranno da privilegiare innanzi tutto gli allineamenti alle insegne esistenti e, in aggiunta, agli elementi costitutivi della facciata degli edifici, fatte salve le disposizioni seguenti del presente articolo circa l'altezza dal piano di edificazione.
- L'altezza massima delle insegne è pari a ml.1,50. Nel caso di scritte verticali tale dimensione passa a ml.3 con una sporgenza massima dal muro dell'edificio di ml.0,60.
- La sporgenza massima delle insegne a bandiera sul suolo pubblico dovrà essere inferiore o uguale a 1/10 della sede stradale.
- In ogni caso essa non potrà essere superiore a ml.1,00 e dovrà essere inferiore alla larghezza del marciapiede in quel punto di almeno cm.50.
- In presenza del marciapiede, il margine inferiore delle insegne a bandiera dovrà essere posto ad una altezza di almeno ml.3,00. In assenza del marciapiede tale distanza passa a ml.4,50.

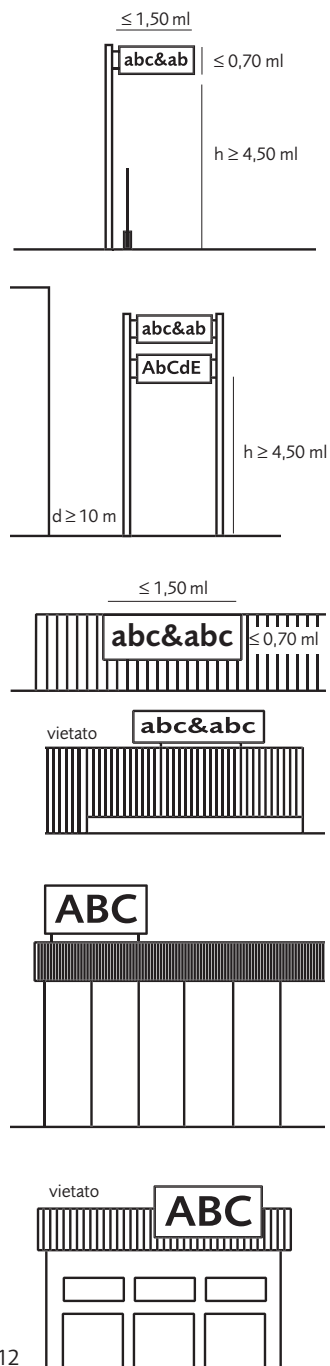
c) Sporgenti sullo spazio aperto di pertinenza

- Le insegne a bandiera interamente sporgenti sullo spazio aperto di pertinenza devono distare dai confini del lotto almeno ml. 5,00.

5.5.4. Insegne nello spazio aperto di pertinenza

- All'interno del lotto tutte le insegne, di ogni natura, che dovessero sporgere sulle sedi della circolazione interna, dovranno avere il margine più basso ad una altezza non inferiore a ml.4,50.





- Le insegne apposte su adeguati sostegni all'interno dello spazio aperto di pertinenza e non sporgenti sullo spazio pubblico non potranno superare l'altezza massima dell'edificio. La loro distanza dalle pareti finestrate di qualsiasi edificio dovrà essere pari al doppio della loro altezza e mai inferiore a ml.10,00.

- Le insegne a bandiera apposte su adeguati sostegni all'interno dello spazio aperto di pertinenza e sporgenti sullo spazio pubblico non potranno avere altezze superiori a ml.0,70 e la loro larghezza complessiva (comprensiva della parte all'interno dello spazio privato) non potrà essere maggiore di ml.1,50. Per il resto sono valide le disposizioni del paragrafo 5.5.3.

5.5.5. Insegne sulle recinzioni

- Le insegne parallele alla strada poste sulla recinzione avranno una altezza non superiore a quella della recinzione stessa e la sporgenza massima sul suolo pubblico sarà pari a cm.5.

- È preferibile l'allineamento al margine superiore della recinzione. La loro dimensione massima è pari a ml.3,00 di larghezza e ml.0,70 di altezza.

In questi casi non sono ammesse insegne luminose, né illuminate.

- Le insegne a bandiera poste sulle recinzioni non potranno avere altezze superiori a ml.0,70 e la loro larghezza complessiva non potrà essere maggiore di ml.1,00. Per il resto sono valide le disposizioni del paragrafo 5.5.3.

5.5.6. Insegne sulla sommità degli edifici

- Per le insegne poste sulla sommità degli edifici l'altezza massima dal limite superiore del coronamento nei casi di tetti piani e dalla quota di gronda nel caso di tetti a falde, dovrà essere di ml.3,00.

- In nessun caso l'altezza del filo superiore dell'insegna potrà superare l'altezza del colmo nel caso di tetti a falde.

5.5.7. Bacheche

- Qualora l'edificio sia collocato sul limite dello spazio pubblico è vietato l'uso di bacheche o vetrinette sporgenti rispetto ai muri perimetrali per più di cm.5.

5.5.8. Lampade

- L'apposizione di lampade sulle facciate, all'esterno di negozi ed esercizi pubblici, è ammessa qualora il loro margine inferiore sia ad una altezza dal marciapiede di almeno ml.2,80 e la sporgenza uguale o inferiore a cm.50.

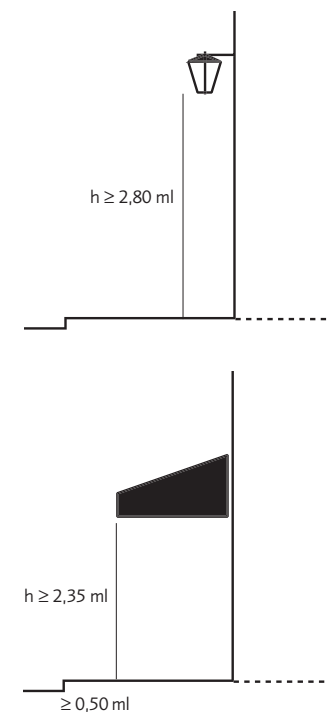
- In assenza del marciapiede l'apposizione delle lampade è ammessa solo nei casi in cui la facciata sia prospiciente uno spazio pubblico esclusivamente pedonale oppure si sia in presenza di

una corsia pedonale, complanare alla carreggiata stradale, ma separata da questa mediante paletti metallici, ringhiere o altri ostacoli atti a dividere stabilmente il percorso pedonale da quello degli autoveicoli.

5.6. Tendoni

- Qualora i tendoni sporgano dalla facciata su uno spazio pedonale aperto al pubblico l'altezza del margine inferiore della struttura portante non deve essere inferiore a m.2,20 dal marciapiede e la proiezione al suolo della loro sporgenza massima deve distare almeno ml.0,50 dal limite del marciapiede verso la carreggiata.

- Non sono ammessi tendoni sporgenti sul suolo pubblico in assenza di marciapiede, a meno della chiara distinzione tra lo spazio pedonale e quello carrabile, mediante paletti verticali, ringhiere, catenelle, ecc. In questi casi l'altezza del margine inferiore della struttura portante non deve essere inferiore a ml.2,35 dal piano stradale e la proiezione al suolo della loro sporgenza massima deve distare almeno ml.0,50 dal limite interno degli elementi di separazione utilizzati tra spazio pedonale e carrabile.

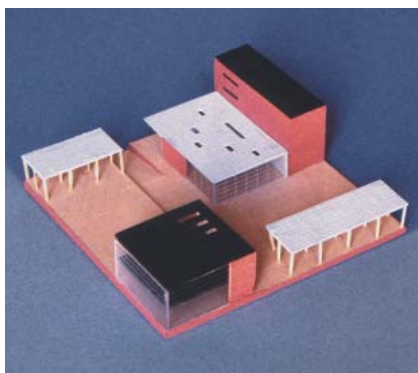


70-72. Un insieme di "isole" (uguali tra loro per forma e dimensione) costituite da "piattaforme" rialzate rispetto alla quota del piano di campagna, si alternano ai campi agricoli lungo il margine di una strada.

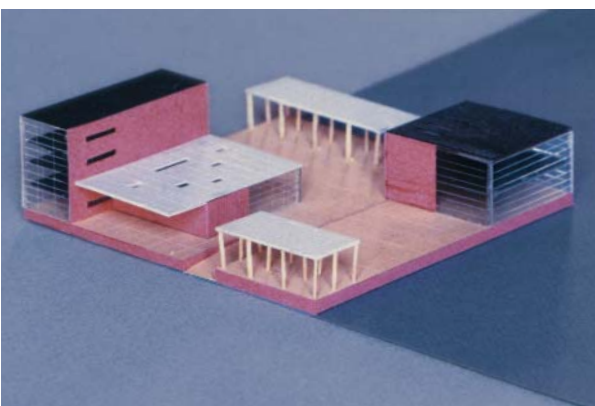
All'interno di ciascuna "isola" sono previsti contenitori di vario genere, edifici terziari, tettoie, spazi aperti di pertinenza di ciascuna azienda e spazi "condominali" di manovra e parcheggio.

Il progetto riesce a realizzare una profonda integrazione con lo spazio aperto agricolo mediante una precisa delimitazione degli spazi di pertinenza destinati alla produzione e una rete di percorsi pedonali e ciclabili che corre lungo i confini.

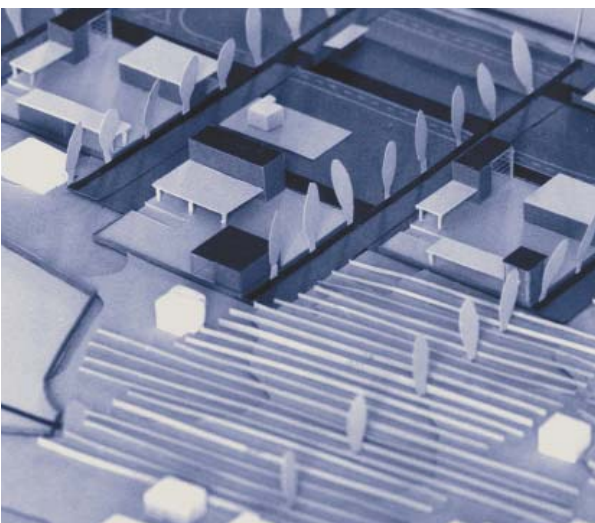
70



71



72



6. Modi di aggregazione e principi insediativi

6.1. Principi generali

- A questa parte del Regolamento edilizio si deve far riferimento non solo per la presentazione di piani attuativi, ma anche (per quanto concerne il principio insediativo e i rapporti con il contesto da adottare) per la redazione di progetti di singoli edifici, confrontando i criteri e le soluzioni qui di seguito illustrati con lo specifico caso entro il quale ciascun progetto edilizio si inserisce ed operando per analogia.

- Caratteristica specifica degli interventi unitari soggetti a piano attuativo è la possibilità di realizzare parti di città riconoscibili, almeno secondo due principali modalità: con la regolarità data dalla ripetizione dei medesimi criteri dispositivi degli edifici entro ciascun lotto, oppure mediante la forma complessiva dell'intervento.

- Pertanto nella progettazione si dovranno considerare anzitutto le modalità di ripetizione degli elementi.

In particolare l'aggregazione dovrà tenere conto della frequente separazione, all'interno dei lotti, di spazi funzionalmente specializzati, ad esempio della presenza di un fronte (spesso con uffici, attività commerciali, parcheggi, ecc.) e di un retro (con aree di carico e scarico merci, deposito, ecc.).

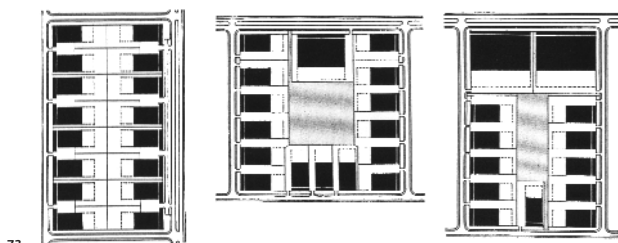
In questo senso, ad esempio, non si dovrà solo aver cura di disporre adeguatamente l'eventuale spazio destinato a residenza all'interno di un lotto (se ammesso dagli strumenti urbanistici vigenti), separandolo e proteggendolo dallo spazio produttivo; occorrerà anche far in modo che tale criterio informi l'aggregazione dei lotti creando per tutte le residenze le condizioni di abitabilità e riservatezza più adeguate.

- Un analogo criterio teso a valorizzare, attraverso la ripetizione e il controllo delle relazioni reciproche, le specifiche caratteristiche degli elementi costitutivi, dovrà preferibilmente essere adottato anche per la composizione delle aree a standard o per la creazione di un affaccio su strada funzionalmente specializzato, ad esempio, con la costituzione di un fronte commerciale.

- Allo stesso modo sarà preferibile organizzare gli spazi per la sosta facendo riferimento a criteri di integrazione con i lotti e con lo spazio verde, piuttosto che a criteri di separazione.

- Infine, si dovranno ricercare modalità insediative che consentano sia una aggregazione di più lotti tale da poter rispondere a domande differenziate circa il taglio dimensionale, sia una aggregazione di elementi o spazi appartenenti a lotti diversi ma della medesima natura (ad esempio le costruzioni di pertinenza o le eventuali residenze); aggregazioni che possono dar luogo a ulteriori sistemi e sequenze interni all'insediamento.

73. Tre esempi di isolati produttivi. Il primo è formato da una doppia serie di lotti affiancati. Gli ingressi sono accoppiati, sul retro dei lotti sono ricavati gli spazi di deposito e carico scarico. Negli altri due casi, i lotti vengono accostati lasciando uno spazio interno verde comune, integrando così le aree a standard nel disegno complessivo dell'insediamento.



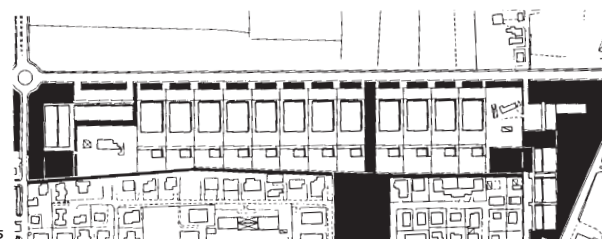
73

74. Il tessuto produttivo è organizzato su una maglia ortogonale; delle fasce verdi sottolineano queste quadre collaborando alla definizione delle strade. La sequenza che viene proposta è: strada, fascia verde, recinzione del lotto, spazio aperto produttivo, capannone.



74

75. Serie di lotti con contenitori produttivi affacciati su strada, e residenze unifamiliari con giardino sul retro, a ridosso del quartiere esistente.

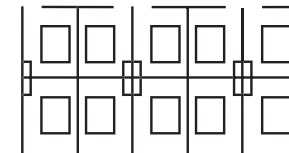


75

• Nell'inserimento di singoli edifici, è preferibile rispettare un criterio di allineamento con gli edifici presenti nei lotti contigui. In questo modo tutti gli edifici si trovano nelle medesime condizioni di relazione con i confini e con lo spazio pubblico e collaborano alla definizione della strada.

• Le condizioni di allineamento possono non essere rispettate qualora esigenze particolari lo richiedano (ad esempio lotti che necessitano di spazi aperti antistanti particolarmente estesi).

In ogni caso è preferibile però rispettare il parallelismo dell'edificio rispetto alla strada.



6.2. Configurazioni

6.2.1. Isolato

• Configurazione insediativa organizzata all'interno di un quadrante perimetrato da una maglia di strade.

• Nell'adottare questa configurazione insediativa si deve riservare particolare attenzione alla definizione degli affacci e degli ingressi, e al trattamento dei retri.

È preferibile accostare tra loro gli ingressi a lotti contigui, in modo da ridurre la quota di strada impegnata dalle eventuali manovre di accesso e per sfruttare in modo migliore il parcheggio lungo strada.

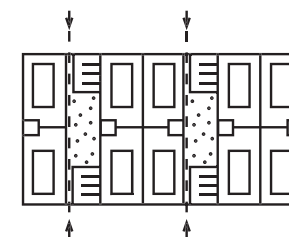
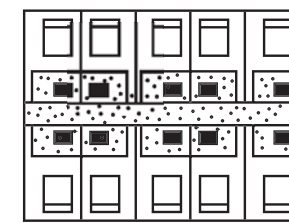
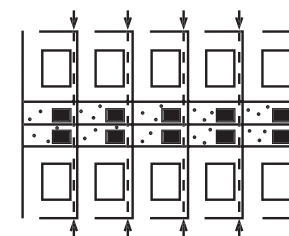
È preferibile collocare a confine le eventuali costruzioni di pertinenza, lungo il lato del lotto opposto alla strada o su uno laterale.

È preferibile che le costruzioni di pertinenza di lotti contigui siano realizzate in aderenza; la recinzione lungo il lato del lotto interessato dall'edificazione è preferibile sia realizzata con un muro pieno.

• Affinché questa configurazione a isolato sia adeguata alla costruzione di eventuali spazi residenziali interni al lotto devono essere rispettate alcune condizioni: le forme e la dimensione del lotto stesso devono consentire di ricavare uno spazio riservato alla sola residenza e una collocazione in profondità del lotto; la sequenza capannone/casa deve essere realizzata su entrambi i lati dell'isolato in modo tale da garantire alle residenze un affaccio su spazi della stessa natura.

• È consigliabile utilizzare lo spazio destinato a standard per articolare le sequenze tra strada e lotto produttivo, o tra le sequenze stesse di lotti produttivi.

Ad esempio: è consigliabile inserire una fascia di verde lungo il fronte verso strada; oppure tra i due lotti confinanti nella profondità dell'isolato, oppure per stabilire delle discontinuità interne alla ripetizione dei lotti che formano l'isolato.



6.2.2. Serie lineare

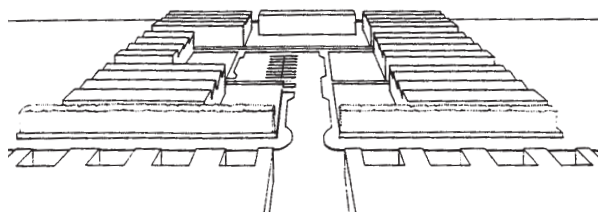
• Configurazione insediativa basata sulla ripetizione di una sola fila di lotti affacciati su strada.

76. Serie di lotti produttivi lungo strada. In questo caso su uno dei due fronti vengono previsti dei capannoni a schiera, formati dall'accostamento di più unità di piccolo taglio. L'accostamento ha il vantaggio di limitare gli spazi per la circolazione.

77. Configurazione a pettine che dà accesso a una serie di lotti diversamente aggregabili. Lo spazio del cul de sac di distribuzione comprende anche le aree a parcheggio.



76



77

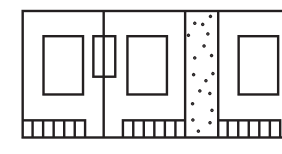
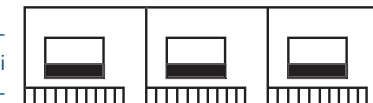
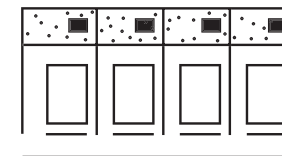
- Nell'adottare questa configurazione insediativa si dovrà tenere conto delle differenti relazioni che si instaurano tra i due fronti del lotto e lo spazio esterno.

Nei casi in cui la ripetizione di lotti è posta in una situazione di frangia, si dovrà aver cura di trattare la relazione tra il lotto produttivo e lo spazio aperto agricolo; in tal caso questa configurazione potrà essere indicata ad accogliere sul retro dei lotti gli eventuali spazi residenziali.

Nei casi in cui la ripetizione di lotti è posta lungo una strada di attraversamento, essa sarà adeguata all'eventuale presenza di spazi commerciali o terziari posti sul fronte del lotto, al fine di trarre vantaggio dalla strada in termini di accessibilità e visibilità.

- È consigliabile in ogni caso far in modo che le aree a standard collaborino a trattare le relazioni tra la sequenza di lotti produttivi e il contesto.

Si consiglia, ad esempio, di far loro contribuire al disegno della strada, o di utilizzarle in modo da creare delle discontinuità nella sequenza tali da instaurare una relazione con l'eventuale spazio aperto nei casi in cui ci si trovi in una situazione di frangia.



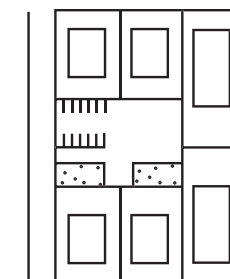
6.2.3. Pettine

- Configurazione insediativa organizzata su un tracciato stradale di rango limitato disposto ortogonalmente a una strada di maggiore calibro.

- Questa configurazione insediativa consente di insediare un'area produttiva in riferimento a una strada di rango elevato ma limitando gli accessi diretti dalla strada stessa. Si ottiene in questo modo una riduzione delle interferenze tra il traffico automobilistico e quello dei mezzi pesanti.

- In particolare, è consigliabile sfruttare tale sistema distributivo per integrare le aree verdi e a parcheggio con i lotti produttivi.

- Nelle aggregazioni di più pettini è consigliabile utilizzare fasce verdi di separazione, soprattutto nel caso siano presenti edifici promiscui o di carattere integrativo.

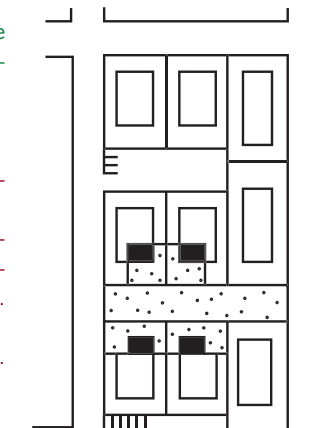


6.3. Strade private

La realizzazione di strade private è soggetta agli atti di pianificazione e controllo previsti dagli ordinamenti vigenti.

Nella realizzazione i soggetti e gli enti proprietari devono assicurare il rispetto delle disposizioni relative alle caratteristiche dimensionali e alle finiture previste per le strade pubbliche di classe analoga. Ne curano inoltre la manutenzione periodica.

La dimensione minima della carreggiata dovrà essere pari a ml.3,25.



Esempi citati

- 1-3. Edifici produttivi a Seregno.
4. Edificio commerciale a Basildon (J.M.Austin-Smith and Partners).
- 5,6. Edificio a Carceres, Spagna, (J.G.Rubio, 1992-96).
- 7,8. Edifici commerciali e produttivi a Seregno.
9. Edifici commerciali nella regione milanese.
10. Edifici commerciali a Seregno.
11. Edifici commerciali nella regione milanese.
- 12-19. Edifici commerciali e produttivi a Seregno.
20. Progetto di un insediamento produttivo a Crawley (A.G. Sheppard Fidler).
- 21,22. Varianti al Prg di Cadoneghe (Padova), progetto per una lottizzazione industriale (F. Infussi e altri, 1994).
- 23,26. Schemi tratti da: M.Orsini, *L'evoluzione del tessuto produttivo lungo l'asse del Sempione: un nuovo criterio insediativo*, tesi di laurea, Politecnico di Milano, Facoltà di Architettura, a.a.1995/96.
- 27,28. Schema tratto da: F.Gibberd, *Town design*, The Architectural Press, London 1953.
- 29,30. Edificio produttivo a Pamplona (Spagna), (Patxi Mangado, 1995-97).
- 31,32. Edifici produttivi e commerciali nella regione milanese.
33. Insediamento produttivo e terziario a Papavenweg (Amsterdam), (F.Claus e K.Kaan, 1992-93).
- 34,35. Schema tratto da: F.Gibberd, *Town design*, The Architectural Press, London 1953.
36. Varianti al Prg di Cadoneghe (Padova), progetto per una lottizzazione industriale (F.Infussi e altri, 1994).
37. Schemi tratti da: D.Prinz, *Planificacion y configuracion urbana*, G.Gili, Mexico, 1986.
- 38-50. Edificio produttivo nella regione milanese.
- 51,52. Edifici produttivi a Seregno.
- 53-57. Edifici produttivi e commerciali nella regione milanese.
- 58-60. Edifici produttivi a Seregno.
61. Edificio produttivo nella regione milanese.
- 62-67. Edifici produttivi a Seregno.
- 68,69. Edifici produttivi e commerciali nella regione milanese.
- 70-72. Progetto per una lottizzazione industriale a Rovereto (N.Privileggio e S.Secchi,1998).
73. Schemi tratti da: F.Gibberd, *Town design*, The Architectural Press, London 1953.
74. Progetto preliminare del nuovo Piano regolatore di Prato (B.Secchi e altri, 1994).
- 75-77. Varianti al Prg di Cadoneghe (Padova), progetto per una lottizzazione industriale (F.Infussi e altri, 1994).

TITOLO VI

DISPOSIZIONI PER
I MATERIALI APPARTENENTI
ALLA FAMIGLIA N.5

Art.1. Costruzione e composizione dei manufatti	325		
1.1. Disposizioni generali	325		
1.2. Edificio principale	325		
1.3. Serre fisse e temporanee	325		
1.4. Ricoveri per attrezzi e ripostigli	326		
1.5. Pergolati	326		
1.6. Tettoie e pensiline	326		
1.7. Piano di carico	326		
1.8. Contenitori per rifiuti	326		
Art.2. Rapporti tra manufatti e lotto: posizione delle costruzioni	327		
2.1. Disposizioni generali	327		
2.2. Disposizioni specifiche per i materiali urbani	327		
a) F5A (lotti con verde privato di pregio)	327		
b) F5B (lotti per il verde privato sportivo)	327		
c) F5C (lotti per il verde privato del tempo libero)	327		
d) F5D (lotti recintati per la produzione agricola intensiva)	327		
e) F5E (spazio aperto produttivo: depositi e vendite all'aperto)	328		
Art.3. Modalità di ampliamento e ristrutturazione	329		
3.1. Disposizioni generali	329		
3.2. Disposizioni specifiche per i materiali urbani	329		
Art.4. Costruzione e composizione dello spazio aperto privato	331		
4.1. Elementi costitutivi e loro trattamento	331		
4.1.1. Giardini e spazi verdi	331		
a) Disposizioni generali	331		
b) Vegetazione	331		
4.1.2. Orti	332		
4.1.3. Aree di sosta	332		
4.1.4. Rampe	332		
4.2. Disposizioni specifiche per i materiali urbani	333		
a) F5B (lotti per il verde privato sportivo)	333		
b) F5E (spazio aperto produttivo: depositi e vendite all'aperto)	333		
4.3. Permeabilità del suolo	335		
Art.5. Rapporti tra spazio pubblico e spazio privato: elementi di interfaccia	337		
5.1. Recinzioni	337		
5.1.1. Disposizioni generali	337		
5.1.2. Disposizioni specifiche per i materiali urbani	337		
a) F5A (lotti con verde privato di pregio)	337		
b) F5B (lotti per il verde privato sportivo)	337		
c) F5C (lotti per il verde privato del tempo libero)	339		
d) F5D (lotti recintati per la produzione agricola intensiva)	339		
e) F5E (spazio aperto produttivo: depositi e vendite all'aperto)	339		
		5.2. Cancelli, ingressi pedonali e carrabili	341
		5.3. Passi carrabili	341
		5.4. Piantate a confine verso lo spazio pubblico	342
		5.5. Insegne	342
		Art.6. Modi di aggregazione e principi insediativi	343
		6.1. Disposizioni per i materiali F5C (lotti per il verde privato del tempo libero)	343
		Esempi citati	344

1-2. Spesso nei materiali F5E le tettoie occupano molto spazio e sono di grandi dimensioni. L'uso di materiali metallici o di legno per la realizzazione delle loro strutture rende meno greve la loro presenza.

Le tettoie possono rappresentare anche un elemento ordinatore all'interno del lotto che generalmente è occupato da oggetti eterogenei. Inoltre se edifici e tettoie sono ricavati entro un unico manufatto, si favorisce l'ordine e la leggibilità della partizione degli spazi all'interno del lotto.



1. Costruzione e composizione dei manufatti

1.1. Disposizioni generali

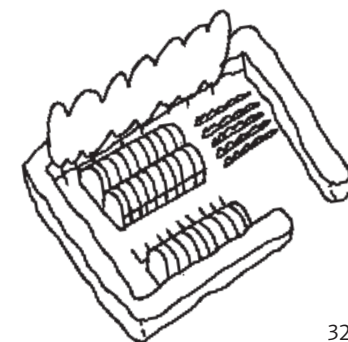
- Con particolare riferimento ai materiali urbani F5b, F5c, F5e, le costruzioni e i manufatti in essi realizzati devono essere tali da garantire il necessario decoro, evitando coperture e tamponamenti esterni provvisori in materiali che possano essere danneggiati dal vento o dalla grandine. I materiali di costruzione impiegati devono pertanto essere durevoli (ad esempio: laterizio, calcestruzzo, pietra, legno verniciato, materiali metallici) e messi in opera con tecniche di montaggio degli elementi che ne impediscano il degrado e il deperimento, causando la presenza nello spazio aperto di materiali di risulta.

1.2. Edificio principale

- Nei materiali urbani F5a (lotti con verde privato di pregio) si dovrà fare riferimento alle disposizioni dettate per la famiglia di materiali nella quale si trovano costruzioni analoghe (nella prevalenza dei casi la Famiglia n.1).
- Nei materiali F5b (lotti per il verde privato sportivo) ed F5e (spazio aperto produttivo e depositi e vendite all'aperto), per la nuova edificazione si dovrà fare riferimento alle disposizioni dettate per la Famiglia di materiali n.4.
- Nei materiali F5b è preferibile prevedere un attacco a terra dell'edificio con primo livello abitabile al piano terreno.
- Nei materiali F5d (lotti recintati per la produzione agricola intensiva) per la nuova edificazione si dovrà fare riferimento alle disposizioni dettate per gli edifici presenti nei materiali urbani F3d.

1.3. Serre fisse e temporanee

- Ove siano previste colture ortoflorovivaistiche specializzate o nei casi in cui si intenda realizzare serre relative ad attività del tempo libero, gli impianti e le serre dovranno avere un'altezza massima pari a ml.2,60, fatte salve comprovate esigenze produttive solo nel caso dei materiali urbani F5d.
- Le serre fisse dovranno sempre rispondere, oltre che alle usuali prescrizioni tecnico-igieniche ed antincendio, anche ad adeguati criteri di qualificata progettazione ambientale prevedendo un impianto di mascheramento a verde lungo tutto il perimetro del lotto.
- La realizzazione di serre temporanee smontabili (con armatura in ferro rettilinea o curva e coperture in materiali plastici), da rimuoversi alla fine di ogni ciclo d'uso, è subordinata all'utilizzo di materiali durevoli e tecniche di montaggio degli elementi che ne impediscano il degrado e il deperimento, causando, durante il periodo



d'uso e alla fine del ciclo, la presenza nello spazio aperto di materiali di risulta.

1.4. Ricoveri per attrezzi e ripostigli

- Devono essere realizzati con materiali durevoli (legno, muratura, calcestruzzo, ecc.) evitando l'impiego di materiali di recupero.
- E' preferibile non realizzare coperture in fibre e/o materiali plastici in vista.

1.5. Pergolati

- Sono costituiti da una struttura di elementi verticali sormontati per traverso da altri orizzontali lineari analoghi.
- Possono essere realizzati anche prevedendo i soli elementi orizzontali, sporgenti da muri perimetrali dell'edificio principale o da muri di cinta.
- È preferibile l'utilizzo di materiali che consentano la realizzazione di strutture leggere (metallo, legno).



1.6. Tettoie e pensiline

- Le tettoie devono essere aperte almeno su tre lati o chiuse sui due lati minori per un'altezza massima di m.1,00 da terra.
- È preferibile l'utilizzo di quei materiali che consentono la realizzazione di strutture leggere (metallo, legno).

È vietata la realizzazione della copertura di tettoie e pensiline con materiale plastico.

- E' opportuno che il suolo coperto sia rivestito con materiali adeguati all'attività che vi si svolge e tali da consentirne la pulizia e il decoro (ghiaia, ciottoli, listelli di legno, pietra, ecc.).
- Nei materiali urbani F5c (lotti per il verde privato del tempo libero) si consiglia di sfruttare la superficie coperta ammissibile mediante la realizzazione di una pensilina addossata al ricovero attrezzi previsto.

1.7. Piano di carico

• Nei materiali F5d e F5e, per ottimizzare le operazioni di carico è possibile realizzare un terrapieno pavimentato o, qualora le norme di piano lo consentano, contenente un volume seminterrato. La quota dello zoccolo dovrà corrispondere alla quota del pianale degli automezzi atti al trasporto delle merci.



1.8. Contenitori per rifiuti

• Nei materiali F5d e F5e, se i contenitori sono mobili devono essere dotati di apposito sottofondo per la raccolta di eventuali liquidi derivanti dal deposito dei rifiuti (oli, acidi, ecc.) oppure se strutture fisse devono essere collocate su suolo impermeabile.

2. Rapporti tra manufatti e lotto: posizione delle costruzioni

2.1. Disposizioni generali

- Nella prevalenza dei casi previsti dai materiali di questa famiglia, i lotti di spazi aperti sono caratterizzati da un uso intensivo delle superfici e da una funzione accessoria degli edifici (naturalmente ad esclusione del materiale F5a).
- Il criterio di posizionamento delle costruzioni deve pertanto tenere conto della articolazione funzionale delle superfici del lotto e, se necessario, della continuità dello spazio aperto.
- Qualora la superficie del lotto e le attività che vi si svolgono lo consentono è preferibile accorpate in un unico edificio o raccogliere sotto un'unica tettoia le attività che necessitano di stare al coperto.
- E' in ogni caso preferibile collocare tettoie e/o pensiline a confine a ridosso delle recinzioni.

2.2. Disposizioni specifiche per i materiali urbani

a) F5a (lotti con verde privato di pregio)

- Per tutti i manufatti presenti nei materiali F5a (lotti con verde privato di pregio) si rimanda a quanto disposto nelle famiglie ove siano previsti edifici principali analoghi (prevalentemente si tratta della Famiglia n.1).

b) F5b (lotti per il verde privato sportivo)

- Nei materiali F5b (lotti per il verde privato sportivo) gli edifici di servizio, le superfici attrezzate ed ogni tipo di copertura (pensiline, tendoni, palloni pressostatici) dovranno disporsi entro un ordine non provvisorio determinato dalla distribuzione interna ed evidenziato dalla disposizione delle alberature.

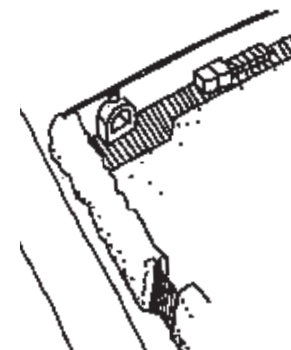
c) F5c (lotti per il verde privato del tempo libero)

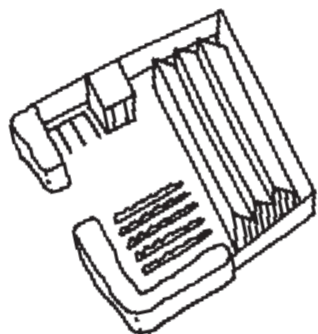
- Nei materiali F5c (lotti per il verde privato del tempo libero) gli spazi attrezzati per lo svago (grill, spazi pavimentati per il gioco, ecc.) il deposito degli attrezzi, il cassonetto per la raccolta dei rifiuti vegetali, ecc. dovranno disporsi a ridosso di uno dei muri del lotto ortogonali alla strada.

L'accesso al lotto dovrà avvenire tramite un normale cancello, qualora possibile non arretrato.

d) F5d (lotti recintati per la produzione agricola intensiva)

- Nei materiali F5d (lotti recintati per la produzione agricola intensiva) gli spazi a servizio della produzione e gli eventuali edifici è preferibile che si dispongano in sequenza a ridosso di uno dei muri del lotto ortogonali alla strada.
- Qualora siano richiesti spazi espositivi e di commercializzazione





dei prodotti all'aperto essi necessitano di visibilità dall'esterno del lotto.

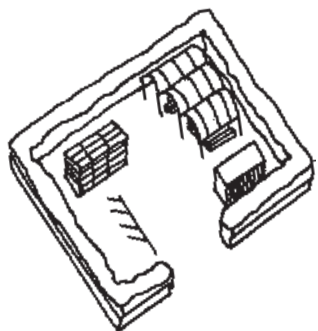
Nei materiali F5d (lotti recintati per la produzione agricola intensiva) è opportuno che le piante in vendita e le attrezzature connesse siano protette dai fumi e dalle polveri prodotte dalla strada. La visibilità del vivaio e la protezione delle piante oltre che la definizione dello spazio della strada può essere affidata a filari di alberi e arbusti, anche decorativi.

e) F5e (spazio aperto produttivo: depositi e vendite all'aperto)

- Nei materiali F5e (spazio aperto produttivo: depositi e vendite all'aperto), gli edifici e le tettoie necessarie per la protezione dei materiali è preferibile siano integrate alla recinzione e appoggiate ad un lato del lotto.

- Qualora siano richiesti spazi espositivi e di commercializzazione dei prodotti all'aperto essi necessitano di visibilità dall'esterno del lotto.

Nei materiali F5e (spazio aperto produttivo: depositi e vendite all'aperto), qualora siano presenti all'interno del lotto ampie parti occupate per deposito di materiali o merci (materiali edili, cataste di legnami, cumuli di inerti, rottami, ecc.) è viceversa da preferirsi una collocazione appartata rispetto alla strada di accesso. A tale fine dovrà collaborare anche la definizione della recinzione.



3. Modalità di ampliamento e ristrutturazione

3.1. Disposizioni generali

- Quando ammessi dagli strumenti urbanistici, gli interventi di ampliamento e ristrutturazione dovranno essere valutati in riferimento alle differenti prestazioni che si richiederanno all'edificio.

In linea generale interventi di ampliamento dovranno essere improntati a criteri di omogeneità e coerenza con le costruzioni preesistenti.

- Il carattere informale e auto promosso di molte fra le pratiche di costruzione dei lotti di spazi aperti fa sì che di frequente gli edifici esistenti abbiano caratteri provvisori e precari.

Qualora possibile e nei limiti consentiti dalle norme di piano si suggerisce di coordinare l'ampliamento ad una più radicale ridefinizione dei caratteri complessivi dell'edificio.

3.2. Disposizioni specifiche per i materiali urbani

- Per gli edifici presenti nei materiali F5a (lotti con verde privato di pregio), si dovrà fare riferimento alle disposizioni della famiglia di materiali nella quale si trovano costruzioni analoghe (prevalentemente la Famiglia n.1).

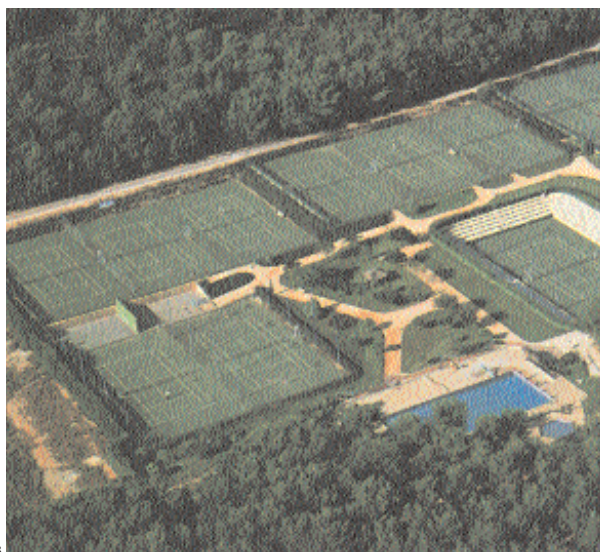
In ogni caso gli ampliamenti degli edifici ammessi dagli strumenti urbanistici è opportuno che non comportino l'abbattimento di specie arboree sviluppate o la demolizione di parti significative dei giardini esistenti.

- In caso contrario il progetto dovrà mostrare che non sono possibili soluzioni alternative.

- Nei materiali F5b (lotti per il verde privato sportivo) ed F5e (spazio aperto produttivo: depositi e vendite all'aperto), si dovrà fare riferimento alle disposizioni dettate per la Famiglia di materiali n.4.

- Nei materiali F5d (lotti recintati per la produzione agricola intensiva) si dovrà fare riferimento alle disposizioni dettate per gli edifici presenti nei materiali urbani F3d.

3,4. Nell'organizzazione di una grande area sportiva la vegetazione viene impiegata a scopi diversi: perimetrare complessivamente l'area; nell'interno delimitare grandi "stanze" all'aperto dove collocare campi da gioco; interrompere con soglie interne le lunghe visuali, consentendo di "misurare" lo spazio interno eccessivamente vasto; realizzare un'area centrale prevalentemente dedicata a zone d'ombra e a piccoli prati liberi.



3



4

4. Costruzione e composizione dello spazio aperto privato

4.1. Elementi costitutivi e loro trattamento

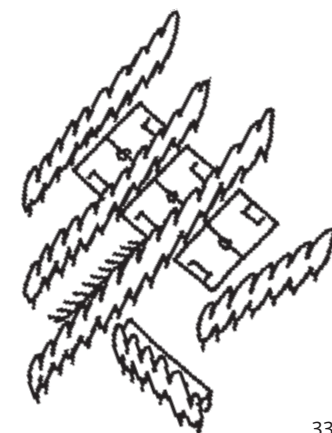
4.1.1. Giardini e spazi verdi

a) Disposizioni generali

- Nei lotti di spazi aperti, gli spazi verdi possono svolgere una funzione di delimitazione e protezione, di decoro e rappresentanza, possono contribuire a migliorare le condizioni di comfort degli spazi del lavoro, possono infine coincidere con la funzione produttiva del lotto occupandone la maggior parte, nel caso ad esempio di utilizzi legati alle attività di produzione e vendita vivaistica.
- Nei materiali F5b (lotti per il verde privato sportivo) e F5e (spazio aperto produttivo: depositi e vendite all'aperto) una quota dello spazio interno al lotto deve essere trattata a verde e piantumata. Tale area non deve essere trattata come spazio di risulta, ricavata tra gli spazi costruiti e lo spazio aperto utilizzato ad altri fini.
- In ogni materiale la superficie permeabile e drenante dovrà prevalere sulle superfici impermeabili o semipermeabili che saranno limitate alle esigenze legate alla manovra e al parcheggio degli autoveicoli e allo svolgimento di pratiche sportive nel caso del materiale F5b (lotti per il verde privato sportivo). Sono fatte salve le eventuali particolari esigenze del ciclo produttivo nel caso del materiale F5e (spazio aperto produttivo: depositi e vendite all'aperto).

b) Vegetazione

- La vegetazione dovrà essere scelta e disposta tenendo conto tanto delle necessità di protezione che di quelle di decoro.
 - Nella scelta delle specie è opportuno considerare le variazioni di dimensione e portamento nel tempo, delle specifiche esigenze di sviluppo della chioma e dell'apparato radicale.
 - Nei materiali F5e (spazio aperto produttivo: depositi e vendite all'aperto) e F5b (lotti per il verde privato sportivo) la vegetazione deve essere parte integrante del progetto di sistemazione dell'area. Superfici a prato e alberature devono essere considerate come elementi di delimitazione e definizione degli spazi interni al lotto.
- In questo senso può essere consigliato l'utilizzo del verde come elemento di separazione fra parti del lotto o di protezione. Ad esempio, potrà essere consigliato l'utilizzo di una fascia verde al fine di definire il rapporto con la strada o come elemento da interporre tra ambiti specializzati (carico e scarico, parcheggio, ecc.) ed eventuali spazi a uffici e/o commerciali. Oppure, al fine di proteggere o schermare il lotto o per contribuire alla costruzione della strada, potrà essere consigliato l'utilizzo di piantate a confine. Filari di alberature alti possono costituire un elemento ordinatore



dell'area e garantire al contempo visibilità e riconoscibilità.

- In tutti i materiali della presente famiglia, ad eccezione del materiale F5d (lotti recintati per la produzione agricola intensiva), l'abbattimento di alberature, di alberi isolati ad alto fusto e di siepi arboree esistenti può essere consentito solo previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale per motivi relativi alla realizzazione di nuove costruzioni o di ampliamenti, per modifiche del giardino o per motivi di sicurezza (malattia e instabilità della pianta).

- L'abbattimento di alberature non è ammesso nei materiali F5a (lotti con verde privato di pregio). In questi casi abbattimenti saranno ammessi solo per comprovati motivi di sicurezza, di senescenza o malattia della pianta, previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

4.1.2. Orti

- I lotti possono essere parzialmente o completamente destinati ad orto, eventualmente delimitati con elementi leggeri quali reti metalliche o stacciate in legno.

In questo caso la costruzione dei ricoveri per attrezzi, casse per il compostaggio, ecc. può essere indipendente e integrata alla ulteriore eventuale recinzione dell'orto.

4.1.3. Aree di sosta

- Per le eventuali aree di sosta è preferibile il trattamento con materiali semipermeabili (blocchetti di calcestruzzo alternati a prato, ghiaia, ciottoli, "proteggi prato", ecc.).

Nei lotti di piccole dimensioni, gli spazi destinati in modo specifico alla circolazione degli autoveicoli (pavimentati e impermeabilizzati), dovranno essere limitati aumentando viceversa lo spazio verde e destinato a giardino.

- Le aree a parcheggio destinate agli addetti e/o ai visitatori degli spazi ove sia ammesso il commercio devono essere opportunamente separate da quelle riservate alle attività produttive e da quelle per il parcheggio dei mezzi pesanti.

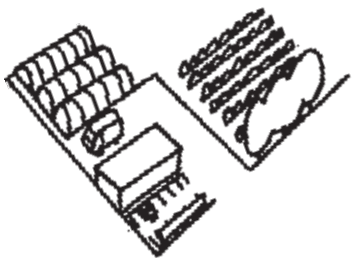
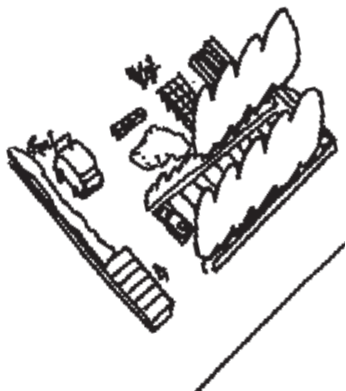
- È preferibile che il suolo delle aree a parcheggio sia trattato con materiali semipermeabili, purché resi impermeabili al di sotto della superficie praticabile.

- È consigliata la predisposizione di pensiline o alberature per la protezione dal sole.

- Per il resto sono valide per i materiali di questa famiglia le disposizioni contenute nella Sezione III Titolo VIII sui parcheggi in superficie scoperti.

4.1.4. Rampe

- Le rampe per l'accesso veicolare ai box interrati o seminterrati



devono essere realizzate con piani inclinati con pendenza non superiore al 20%. Le rampe devono essere realizzate con canaletta centrale o laterale per il deflusso delle acque e dotate di corrimano su almeno uno dei lati, posto ad un'altezza di ml.0,90 da terra.

La distanza compresa tra il filo interno della recinzione e il punto di inizio della rampa è preferibile sia almeno pari a ml.3,50, fatte salve le caratteristiche tecniche del cancello carraio.

- In ogni caso, ad un'autovettura all'interno del lotto dovrà essere consentito di stationare su una porzione utile di suolo pianeggiante, disposta fra il limite superiore della rampa e il cancello aperto.

4.2. Disposizioni specifiche per i materiali urbani

a) F5b (lotti per il verde privato sportivo)

Le superfici, le recinzioni, gli edifici accessori, i riporti di terreno, le tribune, le alberature, le pensiline ecc. debbono costituire un insieme organico e i principali materiali di composizione dello spazio aperto delle aree destinate al verde sportivo privati. È opportuno evitare la ripetizione di recinzioni, l'accostamento casuale delle superfici, la giustapposizione dei manufatti.

Le aree per il verde e gli impianti sportivi privati dovranno in ogni caso integrarsi con lo spazio urbano o agricolo circostante, qualunque sia il tipo di attività sportiva che in esse si svolga.

b) F5e (spazio aperto produttivo: depositi e vendite all'aperto)

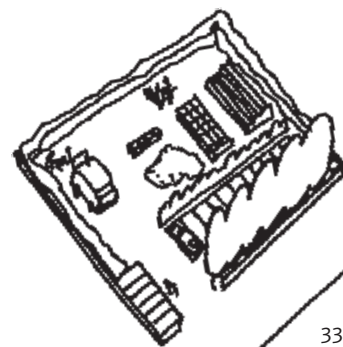
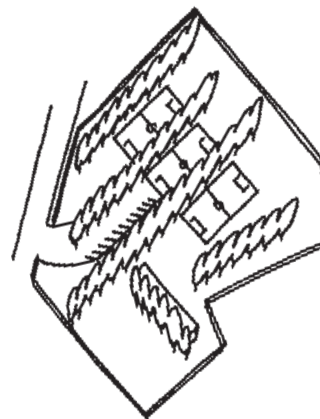
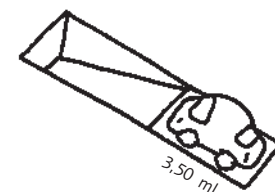
- Date le grandi superfici degli spazi aperti destinati a deposito e stoccaggio di materiali, in tutti i casi ove sia possibile, si raccomanda l'utilizzo di rivestimenti almeno semipermeabili, fatte salve le disposizioni sulle quantità di superficie permeabile dettate da specifici regolamenti.

- È sempre obbligatorio l'impiego di materiali impermeabili per le pavimentazioni degli spazi aperti, qualora le attività di produzione e di deposito all'aperto possano comportare la perdita nel suolo di liquidi o sostanze legati, in tutto o in parte, alle lavorazioni.

In questi casi è comunque d'obbligo la realizzazione di impianti per la raccolta delle prime acque piovane e il loro invio agli impianti di depurazione o ad appositi serbatoi di accumulo.

Se non sussistono tali rischi, eventuali spazi aperti destinati alla esposizione e commercializzazione dei prodotti dovranno essere realizzati in materiali semipermeabili o permeabili (ghiaia, terra battuta, prato, ecc.).

- Fatte salve le disposizioni del Regolamento d'igiene sulle percentuali da destinare a superficie permeabile, è ammesso ai fini del conteggio di tale parametro, il convogliamento in pozzi perdenti delle acque piovane, previa la raccolta separata delle prime acque mediante appositi impianti interni al lotto.



5-8. Garanzie di decoro e comfort per i lavoratori e gli eventuali clienti all'interno dei materiali F5e sono in parte assicurate da adeguati rivestimenti del suolo che impediscano il formarsi di fango e il sollevarsi delle polveri.

Nei materiali F5e spesso la ghiaia è la soluzione migliore: mantiene la permeabilità del suolo ed assicura un buon drenaggio, limita il sollevamento delle polveri.

Le pavimentazioni in elementi autobloccanti di calcestruzzo, se ben posate, offrono un'ottima resistenza nel caso gli spazi siano praticati anche da automezzi pesanti oltre che da pedoni.



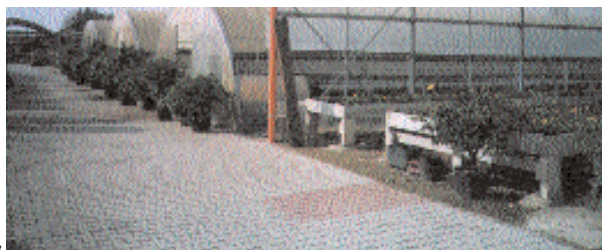
5



6



7



8

• Data la natura degli spazi aperti di natura produttiva (destinati a carico e scarico merci, deposito, raccolta rifiuti, ecc.) il loro trattamento deve essere tale da garantirne la funzionalità e la durevolezza nel tempo.

Lo spazio destinato a queste attività deve essere separato dagli spazi riservati al parcheggio e dallo spazio verde.

4.3. Permeabilità del suolo

• Le percentuali di suolo permeabile sono dettate dal Regolamento di igiene.

• Le definizioni adottate nel Glossario del presente Regolamento relativamente alla permeabilità del suolo impiegano un criterio prestazionale per descrivere le caratteristiche del rivestimento.

Pertanto nella scelta del materiale si dovrà aver cura di conoscere le sue caratteristiche tecniche a questo riguardo, che dovranno essere espressamente indicate nella relazione illustrativa del progetto e negli elaborati grafici.

9. In questo caso, al fine di ottenere la massima visibilità si è realizzata una recinzione senza basamento. La posizione del parcheggio ha però vanificato questo provvedimento perché le macchine impediscono a vista dell'interno del lotto dalla strada, inoltre, per evitare che gli autoveicoli sfondino la rete di recinzione, oppure per impedire il parcheggio delle auto, sono stati collocati alcuni "panettoni" lungo il perimetro all'esterno del lotto. Il risultato è infelice e disorientante: esiste un parcheggio, ma non si può usare; dalla strada sembra che tra le merci esposte ci siano anche i "panettoni".



10. La posizione lungo una strada mercato e la grande dimensione degli oggetti esposti ha favorito la visibilità dell'interno del lotto dalla strada, nonostante i muri che dividono le piste interne dalla carreggiata principale.



11-13. Le piantate a confine verso lo spazio pubblico assicurano la privacy all'interno del materiale F5a e contemporaneamente contribuiscono alla realizzazione di una immagine urbana confortevole e notevolmente caratterizzata, sia sui fronti del lotto sia nel caso delle strade secondarie.



11



12



13

5. Rapporti tra spazio pubblico e spazio privato: elementi di interfaccia

- Nella progettazione delle sequenze tra elementi costitutivi dello spazio pubblico e dello spazio interno al lotto, si dovranno trattare i rapporti di congruenza e coerenza tra manufatti e tipi di spazio aperto, la compatibilità e l'integrazione fra le pratiche che vi si svolgono, l'efficacia delle sequenze nel raggiungimento di differenti obiettivi (visibilità, accessibilità delle differenti funzioni, separazione di spazi riservati ad attività particolari, ecc.).

A questo riguardo svolgono un ruolo rilevante gli elementi di interfaccia tra lo spazio pubblico e quello privato: recinzioni, passi carrabili, cancelli, ingressi pedonali e carrabili, piantate a confine verso lo spazio pubblico, insegne. Si tratta di elementi che collaborano alla costruzione dell'immagine della strada e modulano diversamente il rapporto fra il lotto e lo spazio pubblico. La loro progettazione e realizzazione dovrà innanzi tutto tenere conto di questa loro polivalenza.

5.1. Recinzioni

5.1.1. Disposizioni generali

- Nella generalità dei casi deve essere garantita la continuità e l'omogeneità dei materiali e delle altezze lungo l'intero perimetro del lotto. Sono fatte salve eventuali prescrizioni particolari per ciascun materiale urbano.
- Per la recinzione di tutti i materiali sono vietate le recinzioni in cemento prefabbricato.

5.1.2. Disposizioni specifiche per i materiali urbani

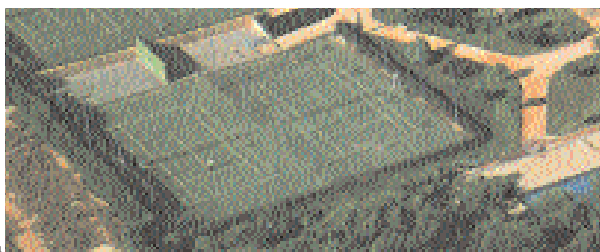
a) F5a (lotti con verde privato di pregio)

- Nei materiali F5a le recinzioni dovranno seguire le disposizioni delle famiglie di materiali urbani nelle quali sono previsti edifici analoghi a quelli presenti in ogni specifico caso (prevalentemente si tratta della Famiglia n.1).
- Il criterio da seguire è, in ogni caso, quello di realizzare lungo il perimetro del lotto un fronte nel quale la vegetazione ricopra un ruolo rilevante nella costruzione dell'immagine del lotto verso lo spazio pubblico.
- Nei casi in cui, per il contesto entro il quale sono posti i materiali urbani, le recinzioni siano realizzate con muri continui, le piantate a confine verso lo spazio pubblico sono raccomandate.

b) F5b (lotti per il verde privato sportivo)

- Nei materiali F5b le recinzioni dovranno consentire la visibilità degli impianti dall'esterno, pertanto dovranno essere totalmente trasparenti, con basamenti completamente interrati o sporgenti dal

14. Recinzioni associate a siepi e/o a piantumazione rada consentono una visibilità dell'ambiente interno e contemporaneamente la costruzione di un perimetro del materiale prevalentemente caratterizzato dalla vegetazione.



15,16. Nei materiali F5B, F5C, F5D la natura delle pratiche che vi si svolgono e i contesti entro i quali sono collocati raccomandano un trattamento delle recinzioni che preveda sempre un ruolo importante per la vegetazione (siepi, rampicanti, ecc.)



17-19. Recinzioni leggere associate a siepi o a rampicanti consentono di ottenere un buon livello di privacy e contemporaneamente realizzano un'interfaccia compatibile con il contesto entro il quale si trovano i materiali F5C.

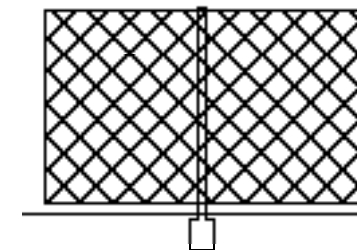


piano di campagna ml.0,20 massimo.

- In ogni caso è preferibile associare alla recinzione una siepe bassa all'interno del lotto e piantumazioni di alto fusto lungo i margini.
- L'altezza massima delle recinzioni è di ml. 2,50, ma possono superare questa altezza nel caso in cui debbano proteggere campi da gioco con esigenze particolari.

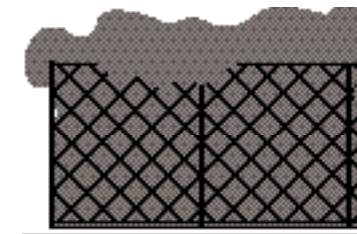
c) F5c (lotti per il verde privato del tempo libero)

- Nei materiali F5c, le recinzioni dovranno essere totalmente trasparenti (con o senza siepe all'interno al lotto), con basamenti completamente interrati o sporgenti dal piano di campagna massimo ml.0,2. L'altezza massima delle recinzioni è di ml.1,80.
- Qualora i lotti siano a confine con altri materiali urbani valgono le prescrizioni ad essi relative.
- Nel caso in cui si tratti di una colonia di lotti con caratteristiche simili, eventualmente dotata di distribuzione interna, è preferibile prevedere una recinzione di altezza pari a ml.1,80 lungo il perimetro esterno della colonia, mentre fra i lotti ci si potrà limitare a recinzioni di altezza uguale o inferiore a ml 1,20.
- È preferibile che i montanti della recinzione poggino su basamenti isolati, evitando fondazioni continue.
- Lungo i lati del lotto prospicienti lo spazio agricolo (ivi comprese le strade vicinali) è obbligatorio associare alla recinzione delle siepi continue con altezza pari a quella della recinzione, oppure dei rampicanti.
- Lungo ciascun lato del lotto le reti metalliche plastificate sono ammesse solo se accompagnate da siepi continue di altezza pari a quella della recinzione o da rampicanti.



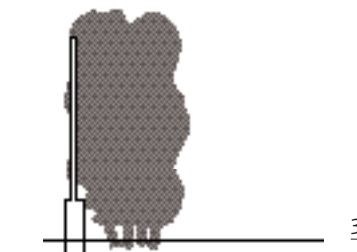
d) F5d (lotti recintati per la produzione agricola intensiva)

- Le recinzioni dovranno essere trasparenti, eventualmente associate ad una siepe e non potranno superare l'altezza di ml. 2,50.
- Sono ammesse le reti metalliche plastificate.



e) F5e (spazio aperto produttivo: depositi e vendite all'aperto)

- Nei materiali F5e le recinzioni non avranno altezza inferiore a m.2,5.
- La recinzione dovrà essere integrata da una fascia verde di protezione della misura minima di 2,50 m. nel caso di depositi a cielo aperto, in particolare se di materiali edili, spazi aperti ed impianti per l'attività di rottamazione, ecc.
- Lungo la strada pubblica, in zone prevalentemente caratterizzate dai materiali appartenenti alle Famiglie 4 e 5, e qualora il lotto ospiti destinazioni che prevedono la commercializzazione dei prodotti, è preferibile che le recinzioni siano trasparenti, realizzate con materiali metallici, senza zoccolo di fondazione emergente dal suolo.



20. Sono sempre da evitare recinzioni realizzate con materiali di recupero, anche in contesti agricoli.



21-24. Considerando i contesti entro i quali i materiali F5e spesso si trovano (nelle frange urbane, nei pressi delle aree agricole, oppure in aree residenziali) è preferibile evitare la realizzazione di recinzioni in calcestruzzo prefabbricato. Le recinzioni trasparenti però dovranno essere sempre associate a siepi o a rampicanti.



25. Nel caso in cui cancelli carrabili e ingressi pedonali si inseriscano all'interno di una recinzione vegetale, verranno percepiti come un elemento singolare all'interno di un contesto di natura opposta. In questi casi è preferibile limitarsi a forme e disegni semplici.

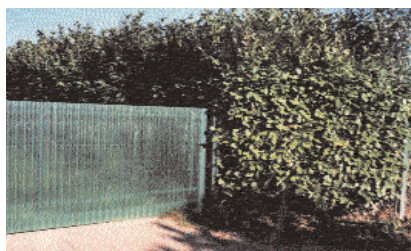


22

23



24

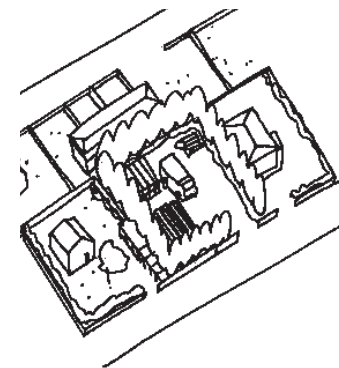


25

- Nel caso di recinzioni trasparenti si consiglia di realizzare il basamento con altezza pari a ml. 0,20 massimo, oppure compresa tra un quarto e un terzo dell'altezza complessiva della recinzione stessa.

- Nei casi in cui si verificano presenze isolate di questi materiali in aree caratterizzate dalla presenza prevalente di materiali urbani appartenenti alle Famiglie n.1 e 2, è preferibile che la recinzione sia realizzata tramite muri, associati a piantumazione di alto fusto nel lotto.

- Lungo i lati del lotto prospicienti lo spazio agricolo (ivi comprese le strade vicinali) è obbligatorio associare alla recinzione delle siepi continue con altezza pari a quella della recinzione, oppure dei rampicanti.



5.2. Cancelli, ingressi pedonali e carrabili

- Nella generalità dei casi cancelli pedonali e carrabili è preferibile che siano realizzati con forme e materiali congruenti con la recinzione, di cui sono da considerare parte integrante.

- Nei casi in cui si tratti di cancelli privi di un elemento di copertura è consigliabile che l'altezza sia la stessa della recinzione.

- Nei casi in cui sia presente, in corrispondenza dell'ingresso pedonale, una tettoia di protezione, la sua altezza massima (A_e) dovrà essere pari a ml.3,00. Tale limite passa a ml. 3,50 nel caso dei cancelli carrabili.

Non sono ammesse tali tettoie nel caso dei materiali F5c, F5d (a meno che nel lotto non sia presente una residenza).

- Gli eventuali oggetti sul suolo pubblico degli elementi di copertura degli ingressi al lotto non potranno essere superiori a cm.10.

Non sono consentiti oggetti in assenza di marciapiede.

- Sono da consigliare elementi di copertura degli ingressi che non prevedano falde inclinate e che utilizzino forme semplici.

In ogni caso è preferibile che essi siano omogenei allo stile della recinzione.

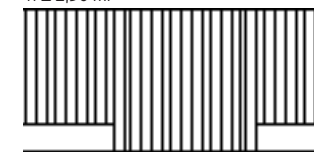
- Circa gli arretramenti dalle carreggiate dei cancelli per gli ingressi carrabili sono valide le disposizioni del Piano regolatore generale (paragrafo 5, art. 16.1).

Per i cancelli di ingresso esistenti, nel caso in cui si constati la concreta impossibilità a realizzare per intero gli arretramenti previsti (ad esempio a causa della posizione dell'edificio, della rampa di accesso all'autorimessa interrata, ecc.), le opere necessarie potranno essere realizzate con le misure e le forme consentite da ciascun caso a patto che il cancello sia automatizzato.

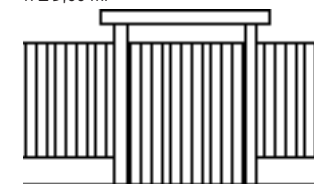
5.3. Passi carrabili

- Sono valide le disposizioni del Piano Regolatore Generale (paragrafo 5, art.16.1).

$h \leq 2,50$ ml



$h \leq 3,00$ ml



$h \leq 3,50$ ml



5.4. Piantate a confine verso lo spazio pubblico

- Nei materiali F5e (spazio aperto produttivo: depositi e vendite all'aperto), per evitare che l'affaccio verso la strada sia affidato solo alla presenza dei contenitori produttivi e dei materiali stoccati, è preferibile la disposizione di piantate, anche di alto fusto, a confine verso lo spazio pubblico.

Nei casi in cui i lotti presentino verso la strada un fronte espositivo o commerciale, e qualora non vi siano insegne pubblicitarie esterne, tale disposizione delle piantate sarà tale da non precludere totalmente la vista dell'edificio.

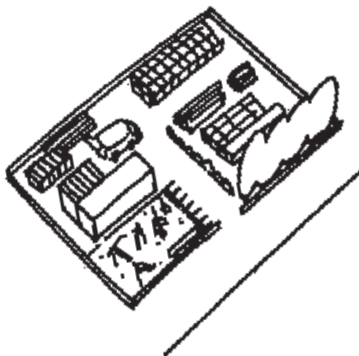
- Nei materiali F5b e F5d le piantate verso lo spazio pubblico possono rappresentare invece un elemento di richiamo coerente con la destinazione d'uso dei lotti stessi.

5.5. Insegne

- Nei materiali urbani F5a (lotti con verde privato di pregio) si dovrà fare riferimento alle disposizioni per la famiglia di materiali urbani prevalente nel contesto immediato entro il quale sono inseriti.

- Nei materiali F5b (lotti per il verde privato sportivo), F5e (spazio aperto produttivo: depositi e vendite all'aperto) e F5d (lotti recintati per la produzione agricola intensiva) per la nuova edificazione si dovrà fare riferimento alle disposizioni dettate per la Famiglia di materiali n.4.

- Non sono ammesse insegne nei materiali F5c (lotti per il verde privato del tempo libero).



6. Modi di aggregazione e principi insediativi

6.1. Disposizioni per i materiali F5c (lotti per il verde privato del tempo libero)

- Questi materiali sono gli unici che all'interno di questa famiglia sono potenzialmente assoggettabili a ripetizione. Essi infatti possono presentarsi isolati, ma, più spesso, costituiscono aggregati a ridosso di una strada vicinale o di una strada cortile.

- Quando possibile, le forme di aggregazione dovranno organizzarsi attorno ad elementi preesistenti del territorio rurale (sentieri, strade vicinali, canali, ecc.).

- I criteri di aggregazione dei lotti possono essere analoghi a quelli previsti per i materiali della Famiglia n.1. Le configurazioni possono invece essere maggiormente articolate al loro interno, data la piccola dimensione dei lotti, ad esempio quando questi sono essenzialmente destinati ad orto.

- Le strade di distribuzione interna nelle aggregazioni di materiali F5c non potranno essere asfaltate.

Per il loro rivestimento è preferibile la ghiaia o la posa su sabbia di corsie in pietra per le autovetture.

Pavimentazioni con autobloccanti sono ammesse solo se di tipo molto rado che assicuri il mantenimento della permeabilità del suolo.

- La larghezza dello spazio destinato al transito avrà dimensioni pari a ml.3,25 massimo.

- I marciapiedi non sono ammessi.

- Nella progettazione si potrà prevedere un posto auto per ogni lotto, esternamente alla recinzione, sul lato prospiciente la sede stradale.

Esempi citati

- 1,2. Depositi per materiali edilizi a Seregno.
3. Un centro sportivo in Francia.
4. Un campo da calcetto nella regione Milanese.
- 5,6. Depositi per materiali edilizi a Seregno.
7. Un deposito di rottami a Seregno.
8. Un vivaio a Seregno.
9. Esposizione all'aperto a Seregno.
10. Esposizione all'aperto a Seregno.
- 11-13. Parchi privati a Seregno.
14. Un centro sportivo in Francia.
15. Giardino a San Salvatore a Seregno.
16. Strada a San Salvatore a Seregno.
17. Strada vicinale nella regione Milanese.
18. Giardino al Dosso a Seregno.
19. Strada vicinale nella regione Milanese.
20. Un deposito di rottami a Seregno.
- 21-24. Depositi per materiali edilizi a Seregno.
25. Recinto al Dosso a Seregno.

TITOLO VII**DISPOSIZIONI PER
I MATERIALI APPARTENENTI
ALLA FAMIGLIA N.6**

Art.1. Movimenti di terra	347
Art.2. Alberi di alto fusto, alberature e siepi	347
Art.3. Strade vicinali, poderali, interpoderali	347
Art.4. Recinzioni	347
4.1. Fondi agricoli	347
4.2. Materiali di altre famiglie inseriti nello spazio aperto produttivo	347
Art.5. Serre fisse e temporanee	350
Art.6. Depositi a cielo aperto	350

1. Movimenti di terra

- Non è consentita l'alterazione delle condizioni naturali del terreno, fatte salve quelle cagionate dalle normali pratiche agricole.

2. Alberi di alto fusto, alberature e siepi

- Fatte salve le necessità delle eventuali coltivazioni boschive, non è consentito l'abbattimento di alberature, di alberi isolati ad alto fusto o di siepi arboree se non per comprovati motivi di sicurezza, di senescenza o malattia delle piante.

3. Strade vicinali, poderali, interpoderali

- Le caratteristiche locali delle strade vanno rispettate: non è ammessa l'asfaltatura delle strade sterrate e la rettifica dei tracciati esistenti.
- Per il tracciamento di eventuali nuove sedi si dovranno rispettare le geometrie e le giaciture delle suddivisioni esistenti del suolo agricolo.

4. Recinzioni

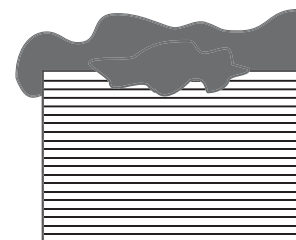
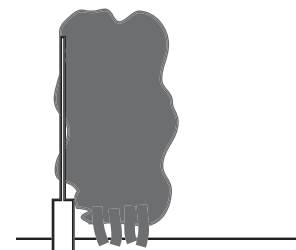
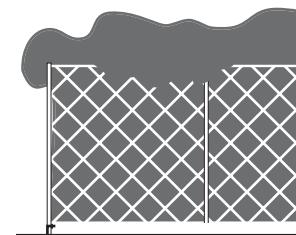
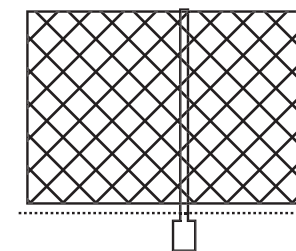
4.1. Fondi agricoli

- Per la tutela delle attività ortoflorovivaistiche specializzate, faunistiche e di allevamento e per tutti i fondi sono consentite unicamente le recinzioni realizzate con siepi e rete metallica con paletti in metallo o legno a fondazione isolata infissi nel terreno e con altezza massima pari a ml.2,20.
- Sono consentite eventuali recinzioni temporanee per il pascolo del bestiame (da rimuoversi alla fine di ogni ciclo d'uso) e per il rimboschimento.
- Non sono ammesse recinzioni in calcestruzzo.

4.2. Materiali di altre famiglie inseriti nello spazio aperto produttivo

Entro i grandi spazi aperti di questa famiglia, è frequente la collocazione isolata di materiali appartenenti alle Famiglie 1, 3,4.

- Le recinzioni di tali materiali dovranno limitarsi ad includere gli edifici e i loro spazi aperti strettamente di pertinenza.
- Nella generalità dei casi deve essere garantita la continuità e l'omogeneità dei materiali e delle altezze lungo l'intero perimetro del lotto.
- Sono ammesse esclusivamente recinzioni in muratura (mattoni a vista o intonacate) o inferriate e reti metalliche con basamento di altezza non superiore a ml. 0,20 in associazione a siepi o rampicanti.
- L'altezza massima è pari a ml.2,50.
- Sono vietate le recinzioni in cemento prefabbricato.



1-9. Nella famiglia di materiali F6 le recinzioni possono avere un ruolo determinante nella costruzione del paesaggio.

Per la realizzazione delle recinzioni si eviterà di impiegare materiali eterogenei e di recupero oppure elementi di calcestruzzo prefabbricato, preferendo materiali trasparenti associati a siepi.



1



2



3



4



5



6



7



8



9

5. Serre fisse e temporanee

- Nelle aree nelle quali siano ammesse colture ortoflorovivaistiche specializzate gli impianti e le serre dovranno avere una altezza massima pari a ml. 2,60, fatte salve comprovate esigenze produttive.
- Le serre fisse dovranno rispondere, oltre che alle usuali prescrizioni tecnico-igieniche ed antincendio, anche ad adeguati criteri di qualificata progettazione ambientale prevedendo un impianto di mascheramento a verde lungo tutto il perimetro del lotto, realizzato con essenze autoctone.
- La realizzazione di serre temporanee smontabili (con armatura in ferro rettilinea o curva e coperture in materiali plastici), da rimuoversi alla fine di ogni ciclo d'uso, è subordinata all'utilizzo di materiali durevoli e tecniche di montaggio degli elementi che ne impediscano il degrado e il deperimento, causando, durante il periodo d'uso e alla fine del ciclo, la presenza nello spazio aperto di materiali di risulta.

6. Depositi a cielo aperto

- Non è consentita l'occupazione del suolo mediante il deposito di materiali e di esposizioni di merci a cielo aperto, fatti salvi gli ammassi temporanei per le esigenze della coltivazione.
- Non è consentita la realizzazione di impianti di smaltimento (stoccaggio, provvisorio o definitivo, o trattamento) dei rifiuti, fatta salva la potestà di variante al piano regolatore generale, previste dalle disposizioni statali e regionali in materia di rifiuti.
- Sono fatte salve le pratiche correnti in materia relative ai cicli della produzione agricola.

Esempi citati

1. Spazi agricoli nella regione milanese.
- 2,3. Strade vicinali nella regione milanese.
4. Strada vicinale al Dosso a Seregno.
5. Strada vicinale nella regione milanese.
6. Strada vicinale all'Orcelletto a Seregno.
7. Recinzioni al Dosso a Seregno.
8. Recinzioni all'Orcelletto a Seregno.

TITOLO VIII**DISPOSIZIONI PER
I MATERIALI DELLO
SPAZIO PUBBLICO**

Art.1. Disposizioni preliminari	353
Art.2. Sedi dell'accessibilità e loro elementi costitutivi	353
2.1. Strade	353
2.1.1. Classi delle strade	353
2.1.2. Sezioni stradali tipo	353
2.2. Carreggiata	381
2.3. Fosso di guardia	381
2.4. Marciapiede e corsia pedonale	383
2.5. Marciapiede alberato	385
2.6. Marciapiede alberato con stalli per la sosta	387
2.7. Stalli per la sosta degli autoveicoli posti ai margini della carreggiata	387
2.7.1. Disposizioni generali	387
2.7.2. Stalli in linea	389
2.7.3. Stalli ortogonali alla strada	389
2.7.4. Stalli obliqui a 45 o a 60 gradi	389
2.8. Fascia alberata	389
2.9. Fascia verde di protezione	391
2.10. Superficie permeabile di pertinenza delle alberature	391
2.11. Passi carrai	391
2.12. Strade cortile	391
2.13. Cul de sac	399
2.13.1. Disposizioni generali	399
2.13.2. Cul de sac a T	399
2.13.3. Cul de sac ad anello	399
2.14. Percorsi ciclabili e ciclo-pedonali	399
2.15. Percorsi pedonali	303
2.16. Attraversamenti stradali pedonali e ciclabili	305
2.17. Parcheggi in superficie scoperti	305
2.18. Illuminazione	309
2.19. Pensiline di sosta del trasporto pubblico	311
2.20. Punti per la raccolta differenziata dei rifiuti lungo strada	311
2.21. Sottopassi e sovrappassi pedonali	311
2.22. Sottoservizi	311
Art.3. Spazi aperti	413
3.1. Spazio aperto pedonale pavimentato	413
3.2. Giardini e parchi urbani	413
3.2.1. Disposizioni generali	413
3.2.2. Giardini	413
3.2.3. Parchi	417
3.3. Ingressi al parco di cintura	417
3.4. Massa boscata	417
3.5. Alberature	417
3.6. Orti del tempo libero	419
3.7. Spazi attrezzati coperti e scoperti per il commercio su aree pubbliche	419
3.8. Volumi tecnici impiantistici	419

1. Disposizioni preliminari

- Le disposizioni della presente sezione fanno riferimento ai gradi di intensità prescrittiva di cui all'art.1, Titolo I, Sezione III del presente Regolamento.

2. Sedi dell'accessibilità e loro elementi costitutivi**2.1. Strade**

- Sono valide le disposizioni dell'art.16 del P.R.G. vigente adottato con Delibera C.C. n.59 del 19 marzo 1998, approvato con Delibera G.R. n.VI/48931 del 1 marzo 2000, pubblicazione sul B.U.R.L. del 27 settembre 2000.

2.1.1. Classi delle strade

- Sono previste le seguenti classi: strade di scorrimento, strade di attraversamento principali, strade di attraversamento secondarie, strade di penetrazione e di distribuzione, strade di quartiere principali, strade-cortile (si veda artt.16.2 - 16.7, P.R.G. vigente).

2.1.2. Sezioni stradali tipo

- Vengono fornite sezioni stradali tipo relative ad una serie di strade della città.

- Nei disegni riportati alle pagine seguenti gli elementi della sezione stradale segnalati con una riga nera contrinua, sotto la sezione stessa, sono elementi appartenenti alla sezione stradale base della classe corrispondente, quelli indicati con un retino grigio sono elementi integrativi della stessa classe.

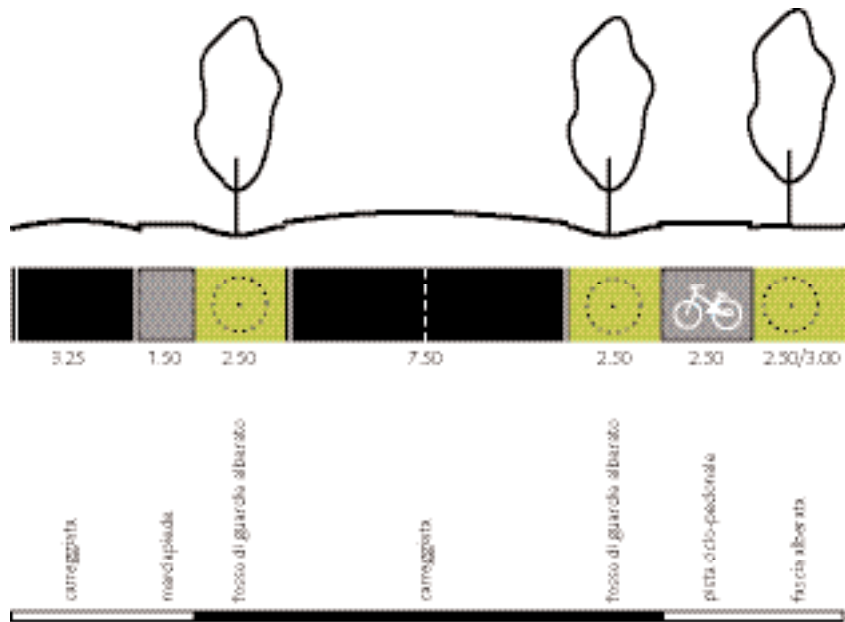
- In relazione allo specifico tracciato cui sono riferite, i gradi di prescrittività degli elementi costitutivi di ciascuna sezione stradale tipo sono i seguenti:

-la selezione degli elementi facenti parte della sezione stradale base è una prescrizione obbligatoria, mentre la loro dimensione è una direttiva;

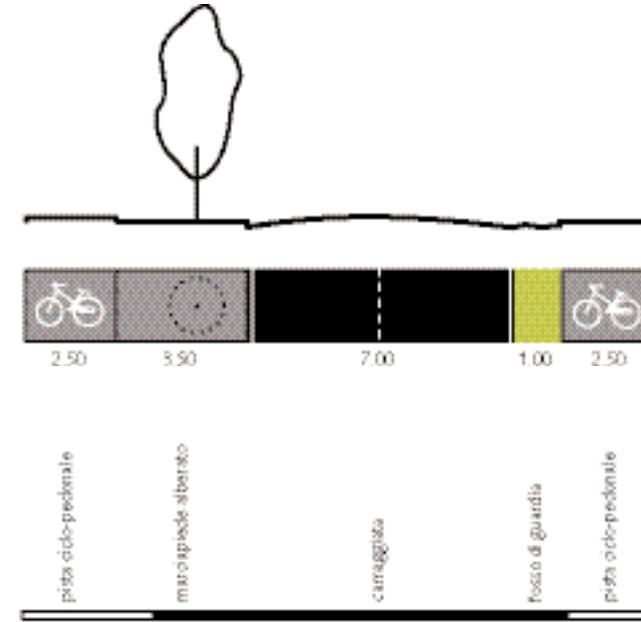
-la selezione degli elementi integrativi e la loro dimensione sono dei consigli;

-la sequenza degli elementi costitutivi utilizzata nella sezione è una direttiva.

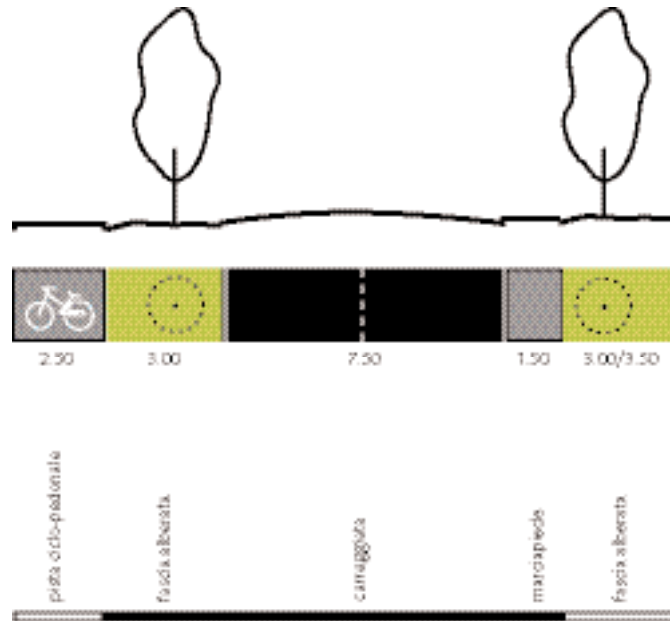
- Per le Strade di scorrimento valgono le disposizioni del Codice della strada.



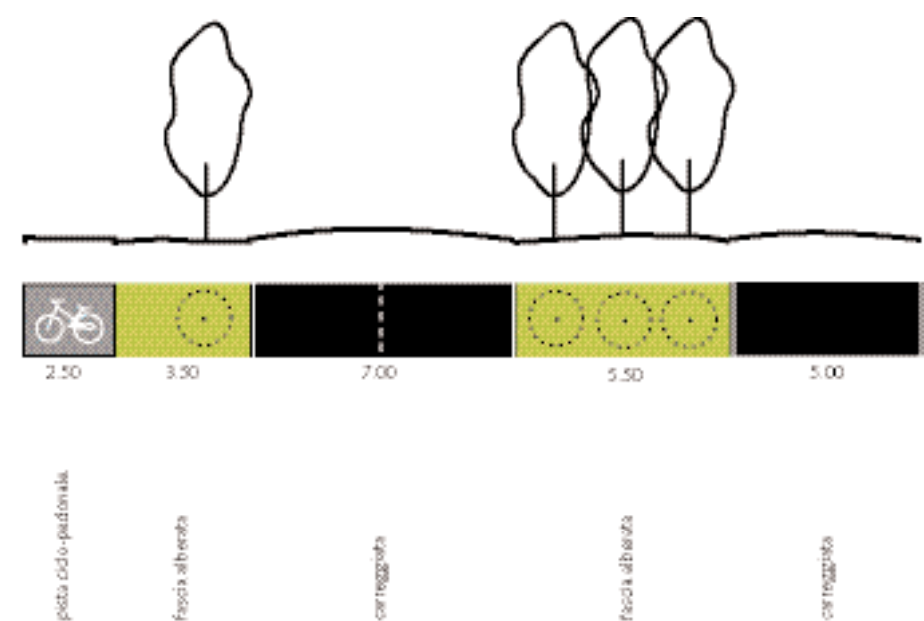
1. Via Ancona



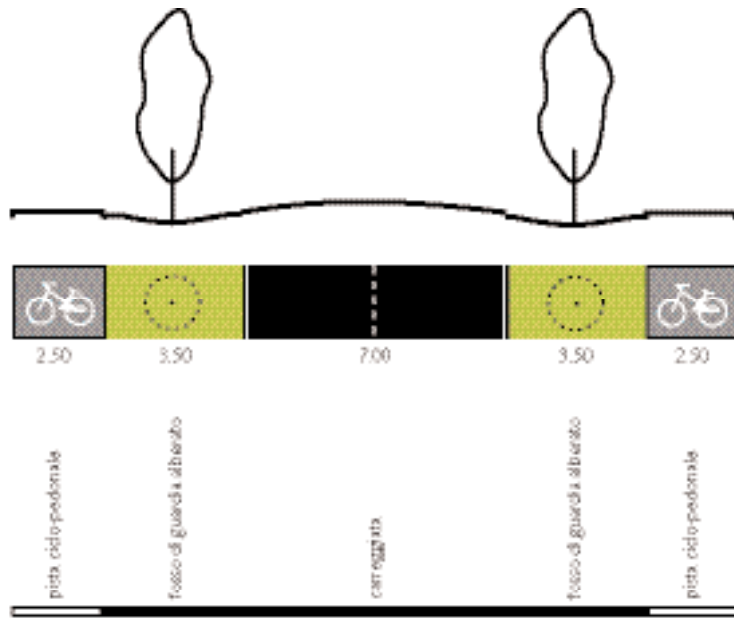
3. Via Brindina



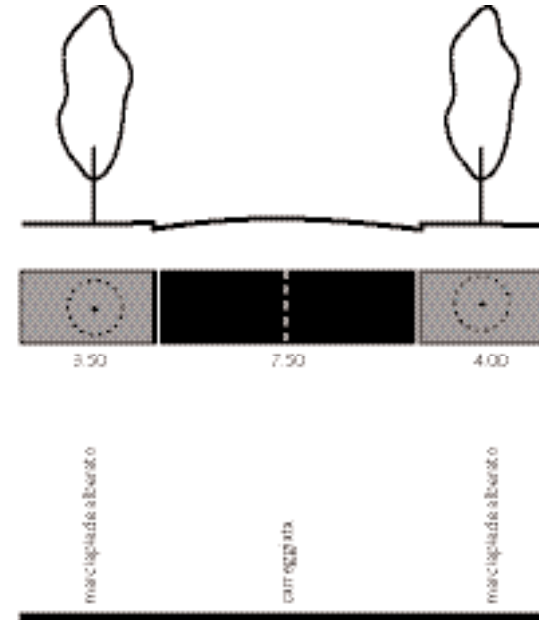
2. Via Ancona - Tonale



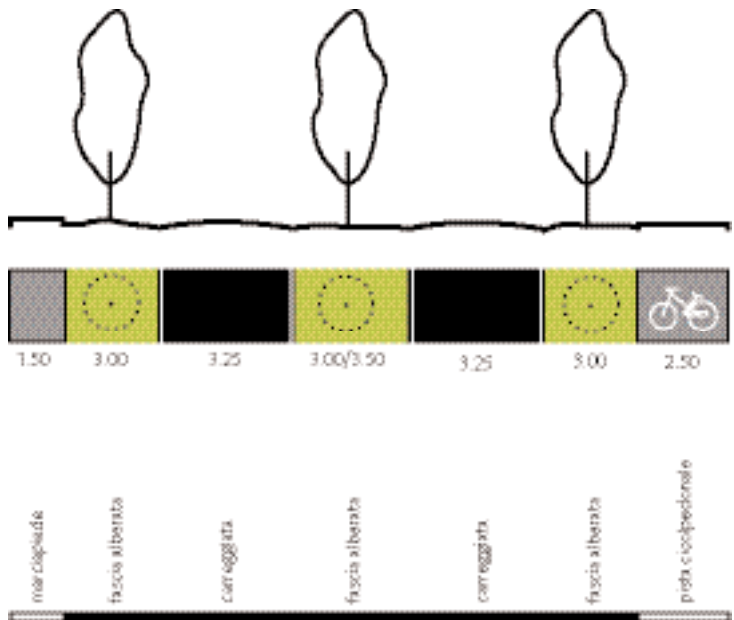
4. Via Brindina



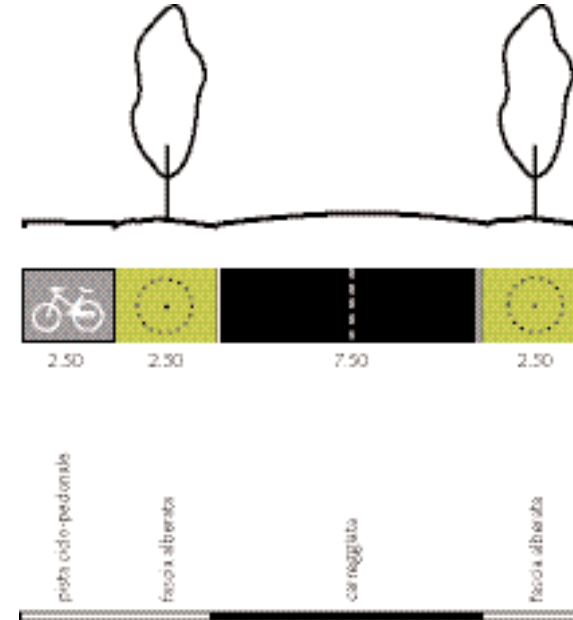
3. Via Brinatina



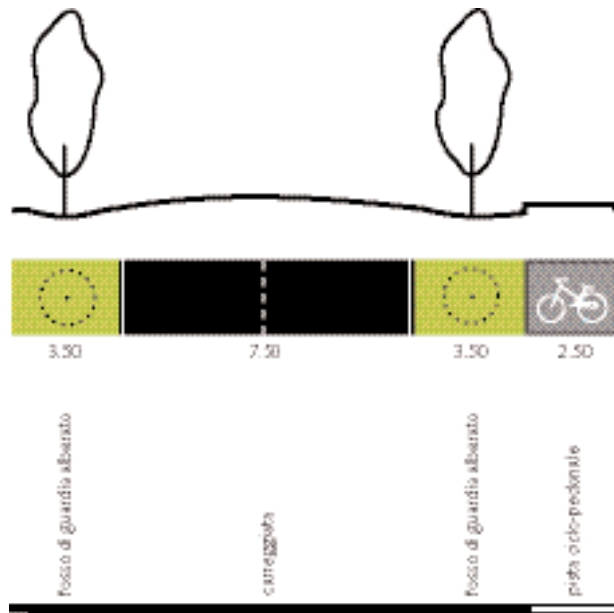
7. Via Einaudi



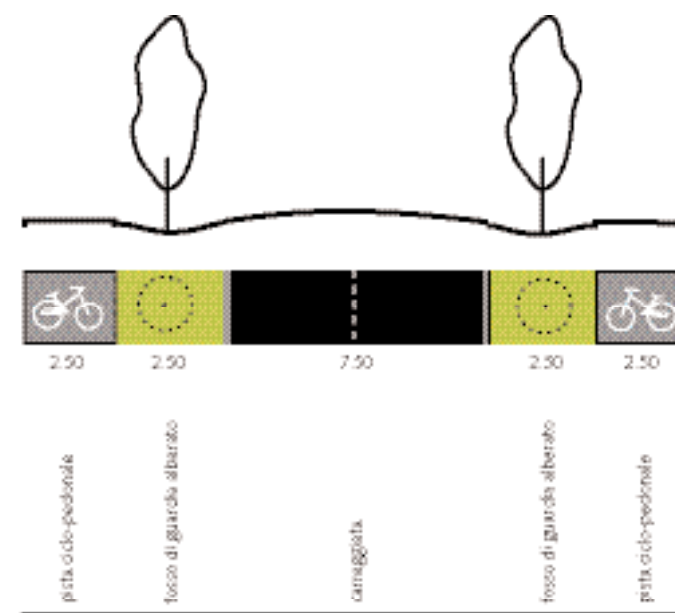
6. Via Colzani



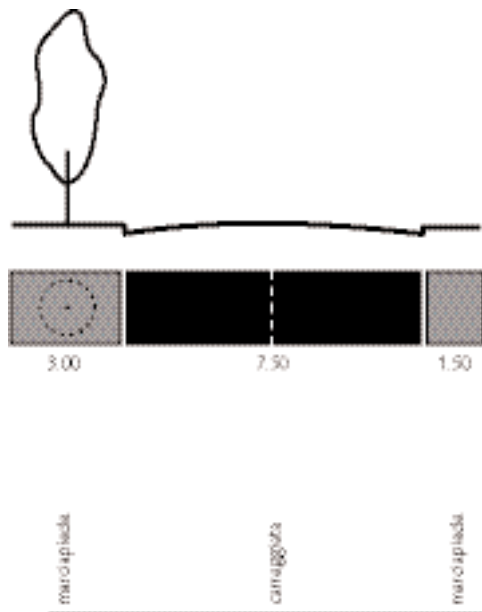
8. Viale Europa



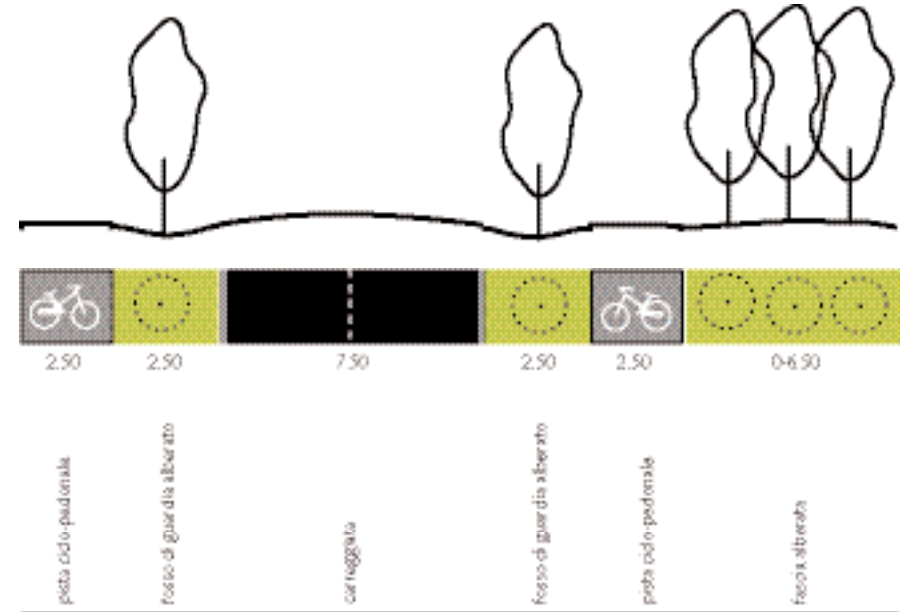
9. Via Macalib



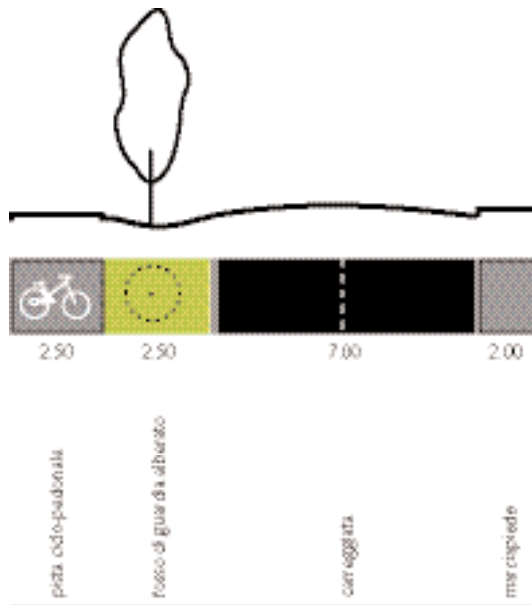
13. Via alla Porada



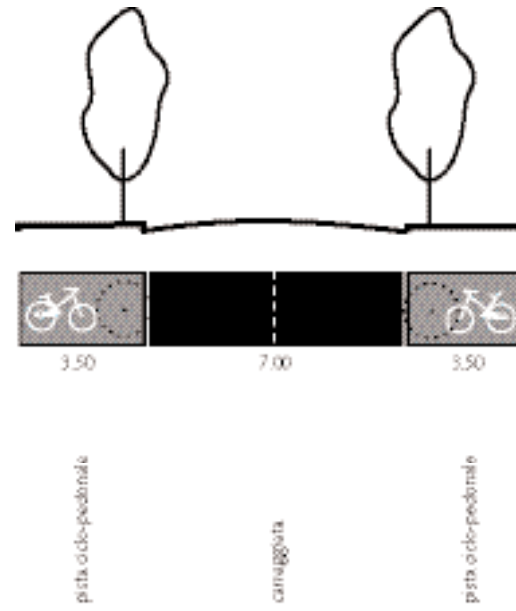
12. Via alla Porada



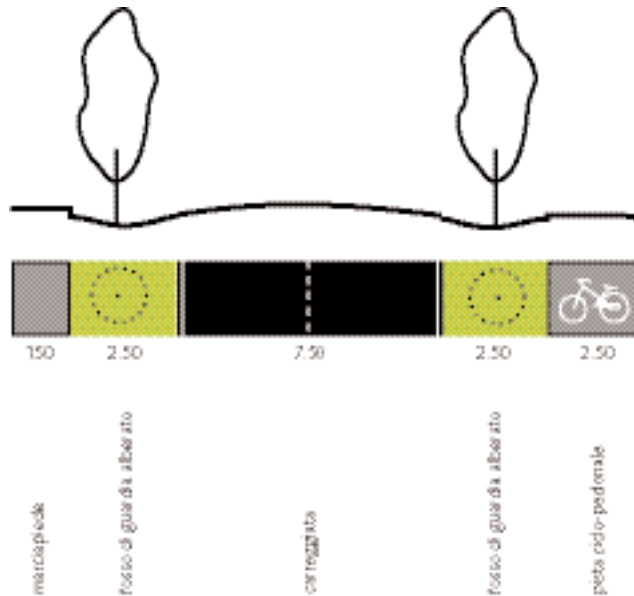
14. Via alla Porada



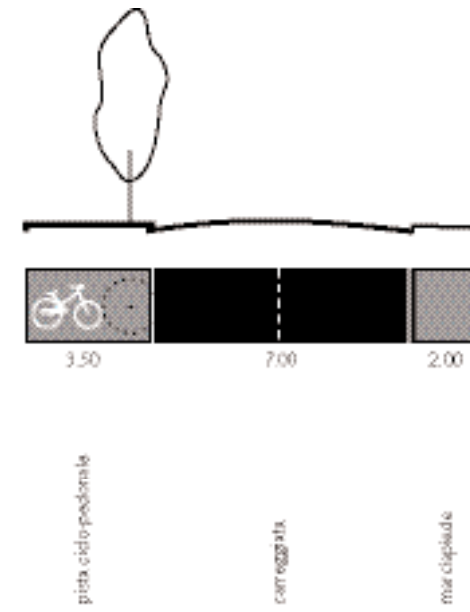
15. Via per Marzano



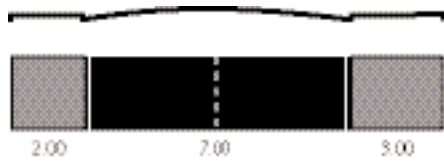
17. Via S. Vitale



16. Via Reggio

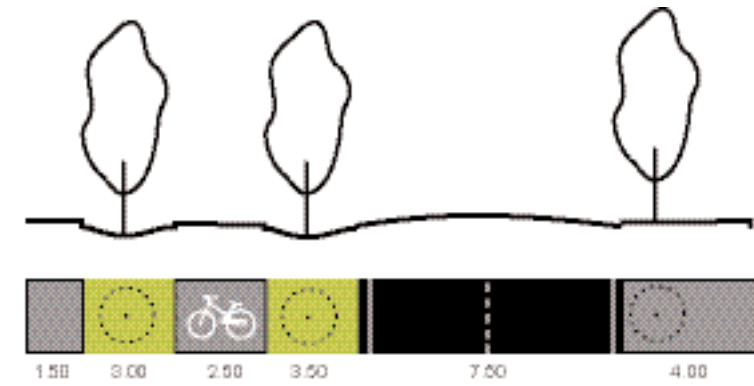


18. Via S. Vitale



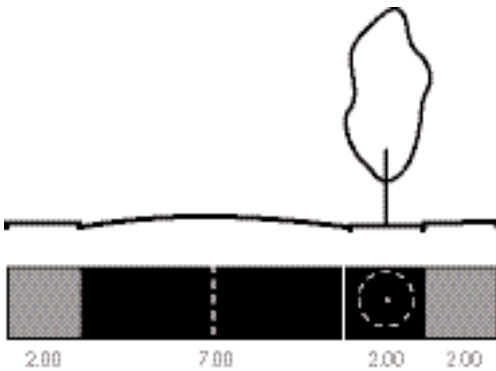
marciapiede carreggiata marciapiede

19. Via Verdi



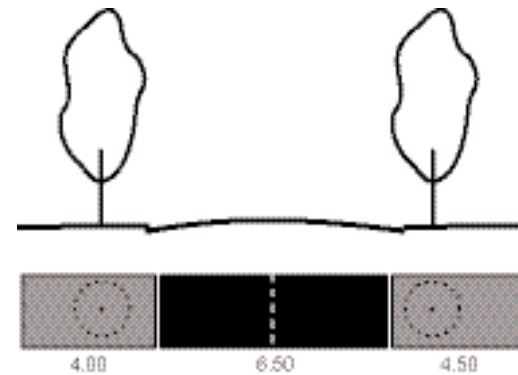
marciapiede fossato di guardia alberato pista ciclo-pedonale fossato di guardia alberato carreggiata marciapiede alberato

21. Via Wagner - Stoppani



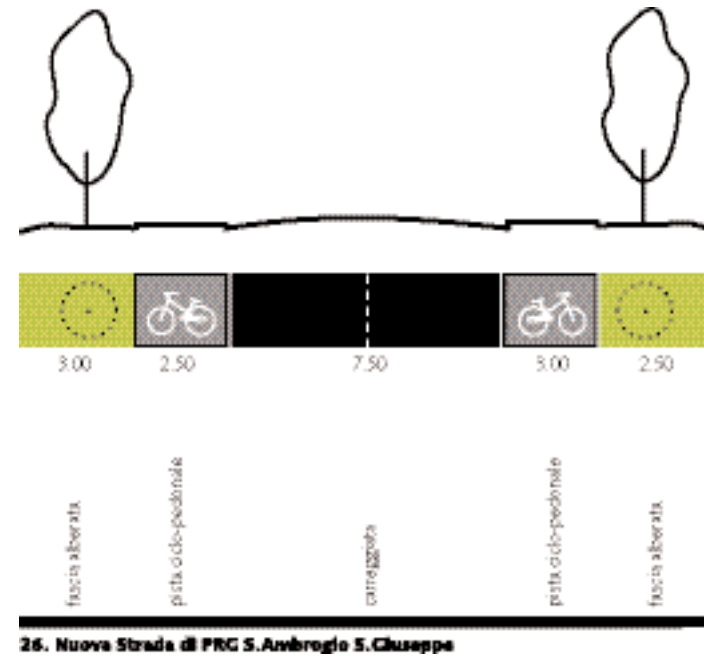
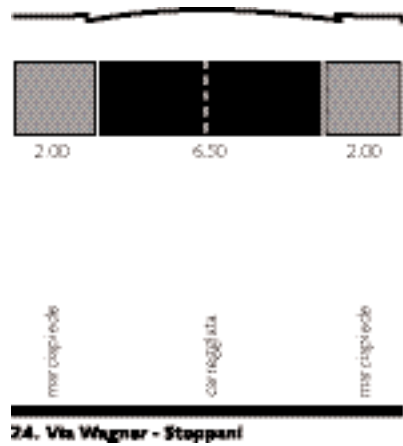
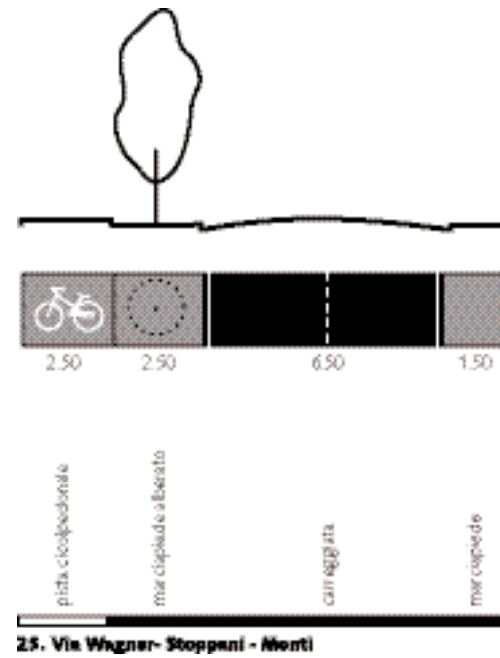
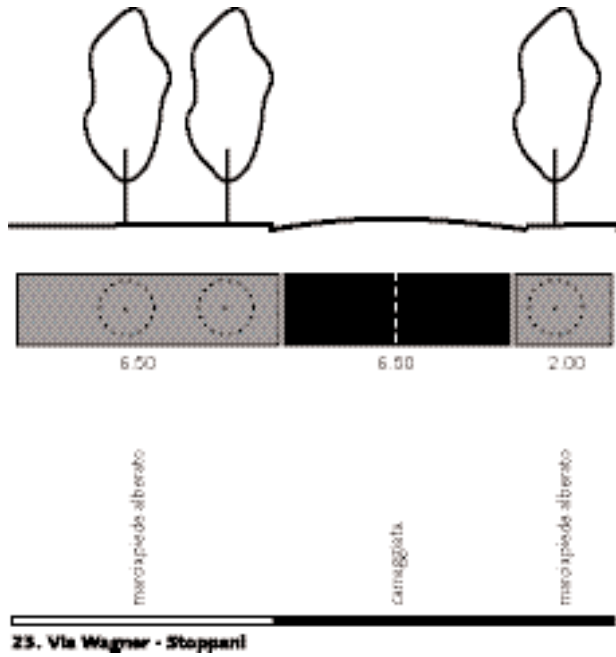
marciapiede carreggiata par chegazzo alberato marciapiede

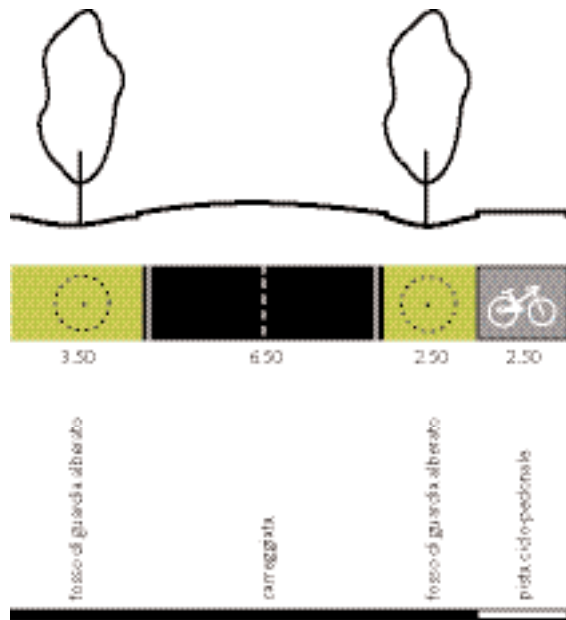
20. Via Verdi



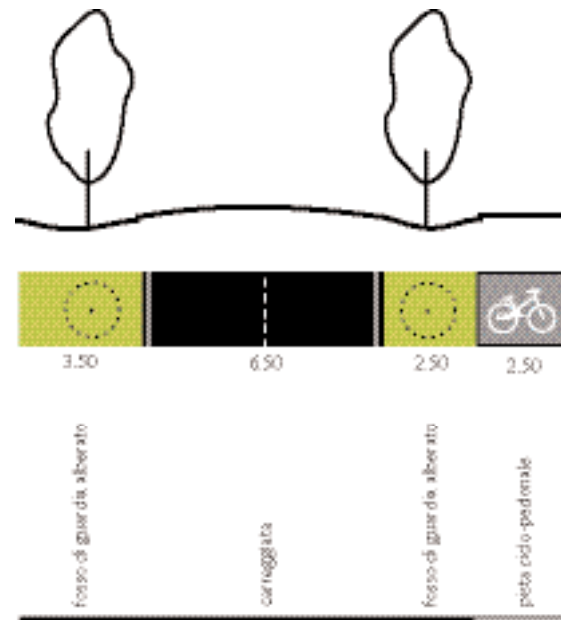
marciapiede alberato carreggiata marciapiede alberato

22. Via Wagner - Stoppani

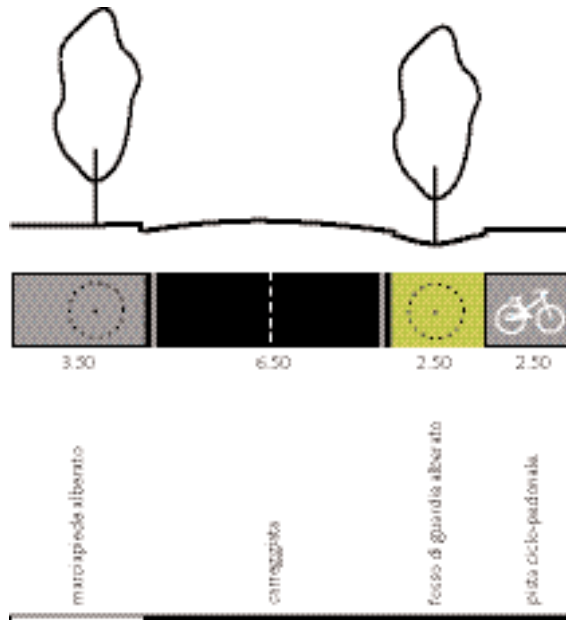




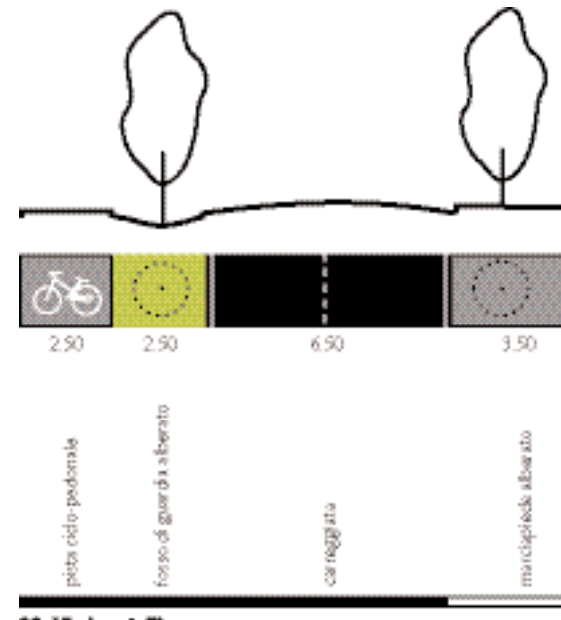
27. Via A. de Giussano



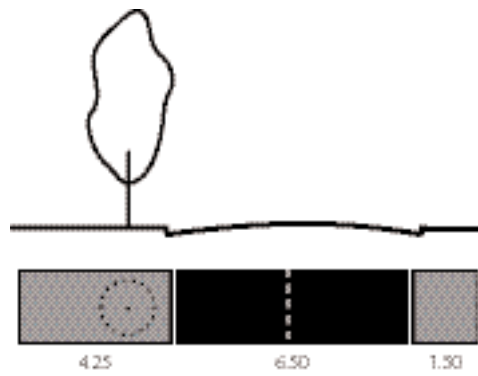
29. Via Locatelli



28. Via Locatelli

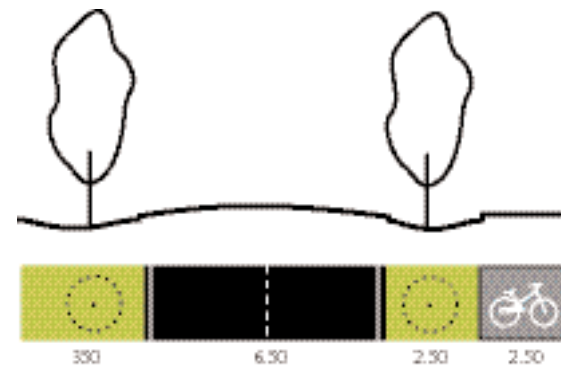


30. Via Locatelli



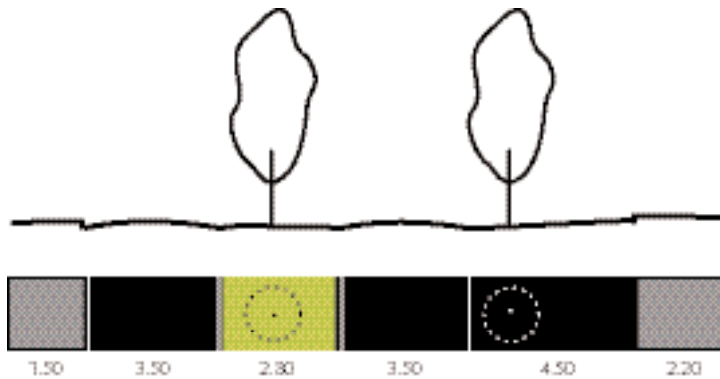
marciapiede alberato
carruggiata
marciapiede

31. Corso Matteotti



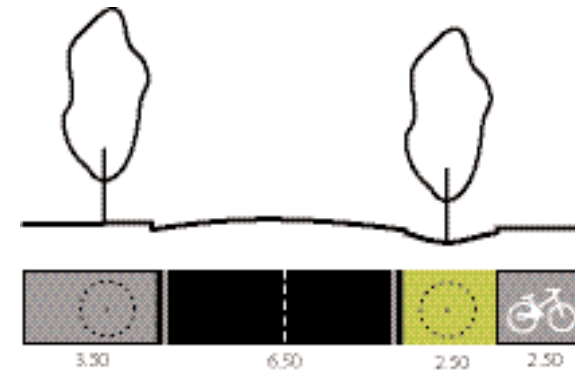
fosso di guardia alberato
carruggiata
fosso di guardia alberato
pista ciclo-pedonale

33. Via Orcolletta



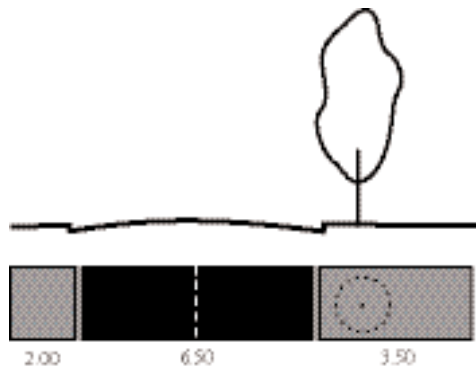
marciapiede alberato
carruggiata
fosso alberato
carruggiata
Pia chiggio alberato
marciapiede alberato

32. Corso Matteotti



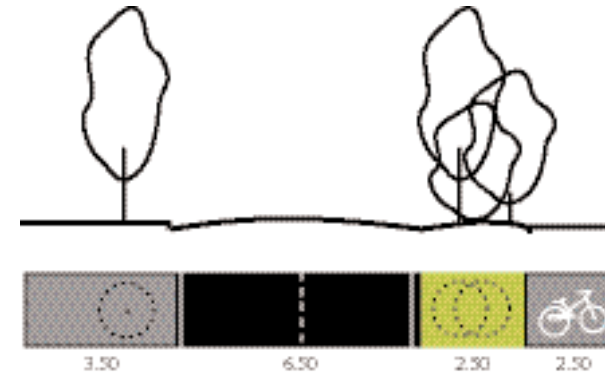
marciapiede alberato
carruggiata
fosso di guardia alberato
pista ciclo-pedonale

34. Via Orcolletta



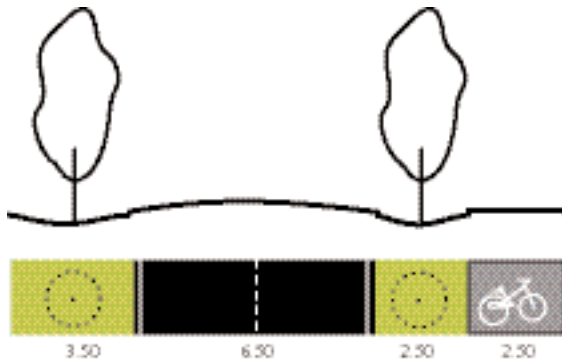
marciapiede
carreggiata
marciapiede alberato

35. Via Ravenna



marciapiede alberato
carreggiata
fascia alberata
pista ciclo-pedonale

35a. Via Ripamonti



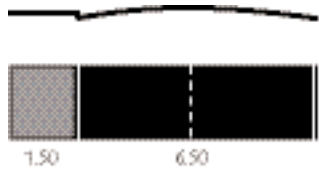
fascia di guardia alberata
carreggiata
fascia di guardia alberata
pista ciclo-pedonale

36. Via Saronno

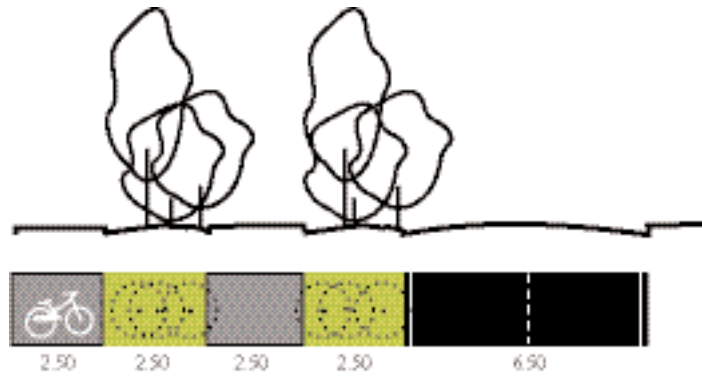


carreggiata
fascia di guardia alberata
pista ciclo-pedonale

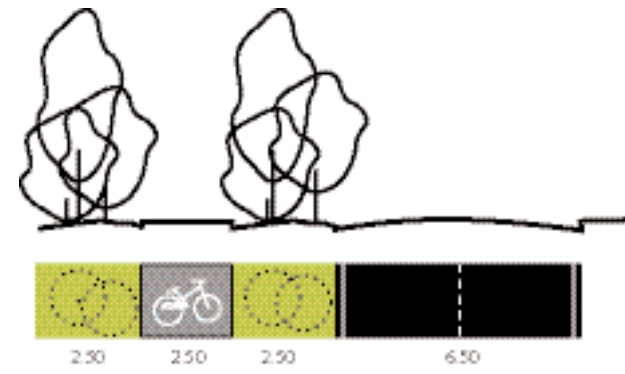
37. Via Saronno



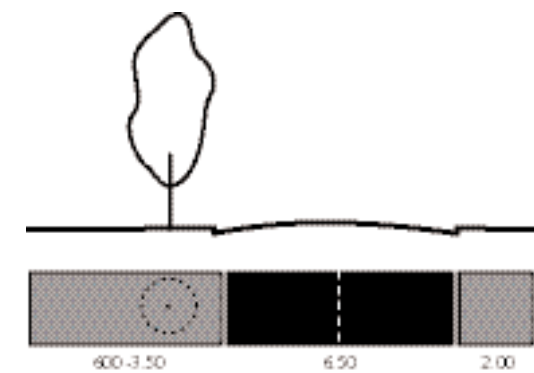
38. Via Bologna



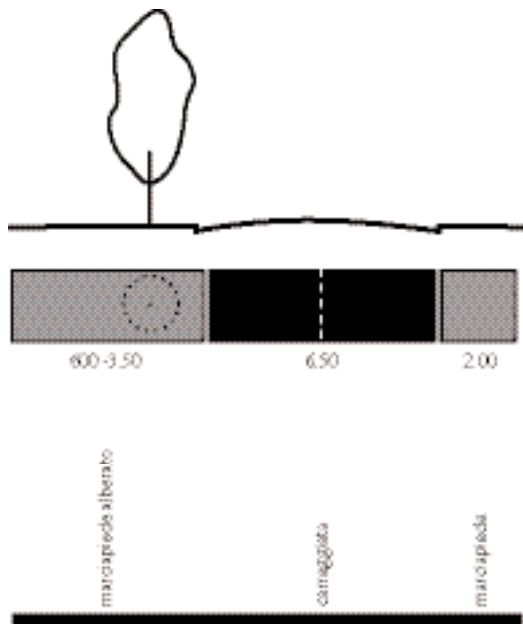
39. Via Card. Borromeo



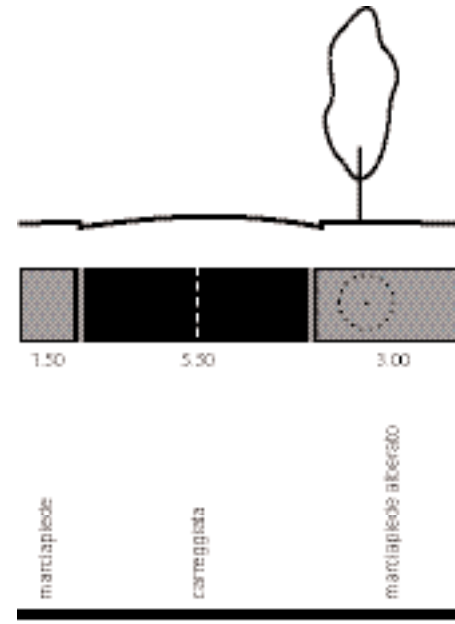
40. Via Card. Borromeo



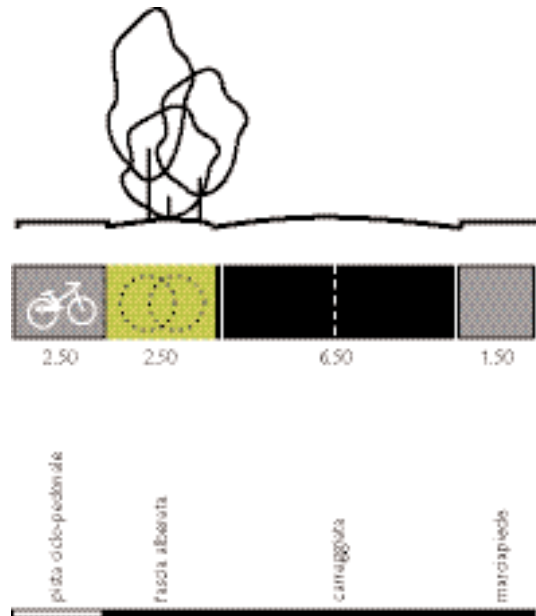
41. Via Corfide



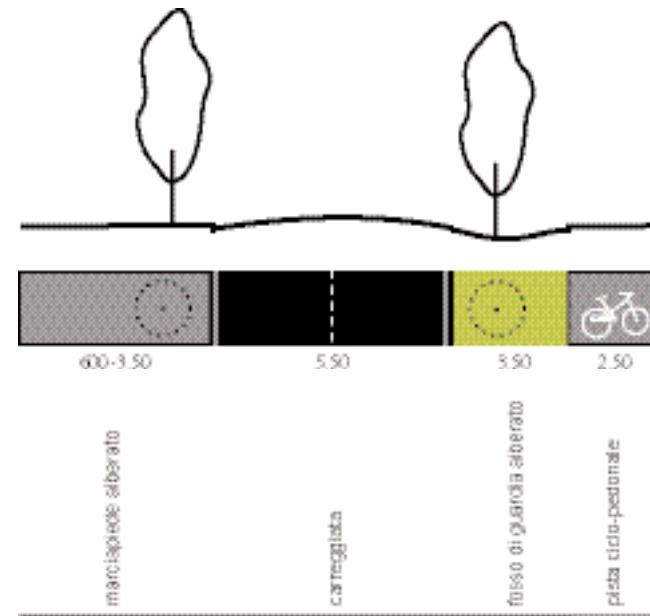
42. Via Card. Locatelli



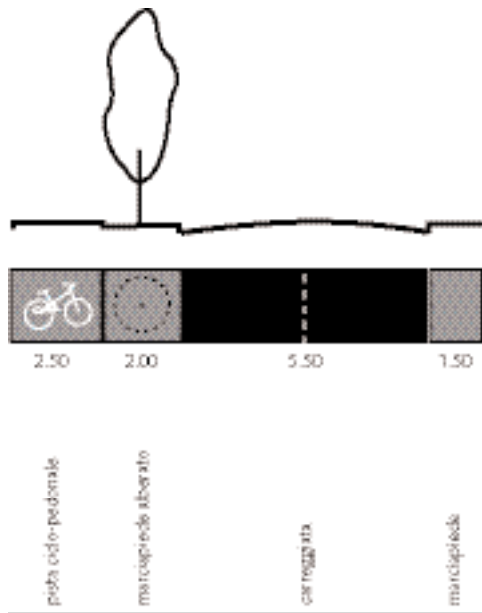
44. Via Porta



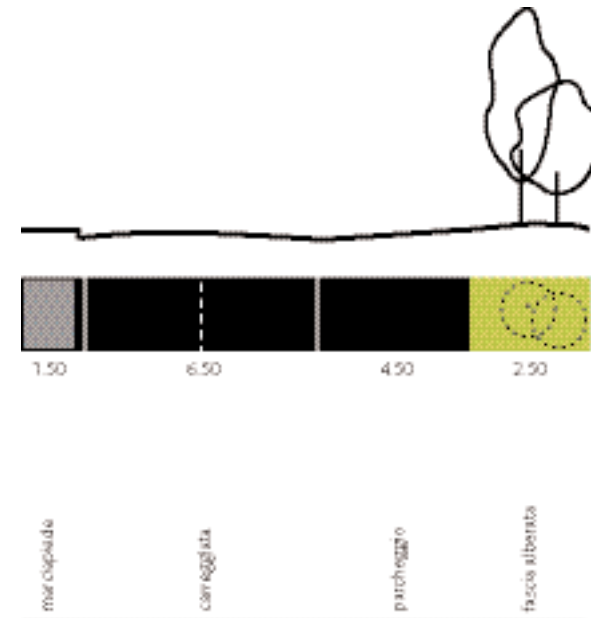
43. Via Platone



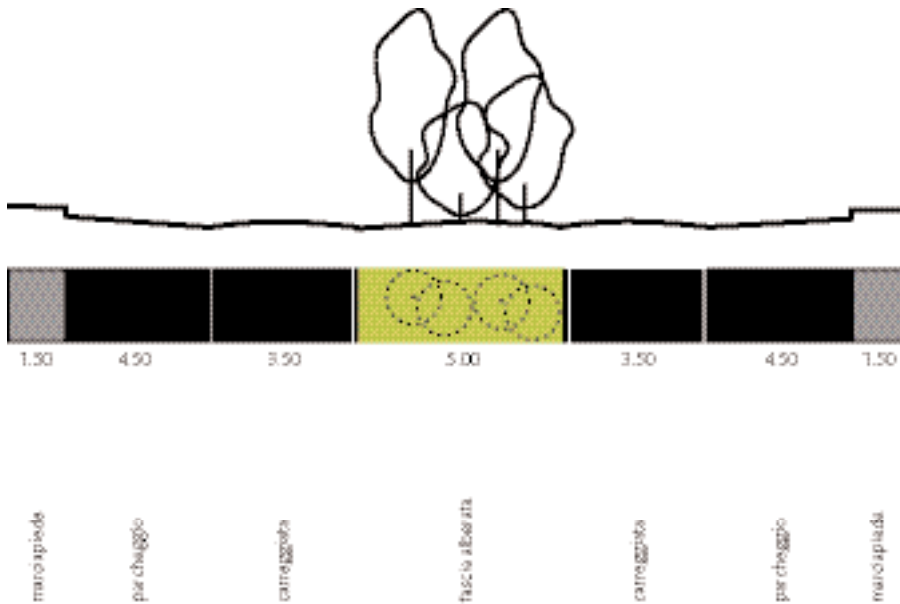
45. Via Raggio



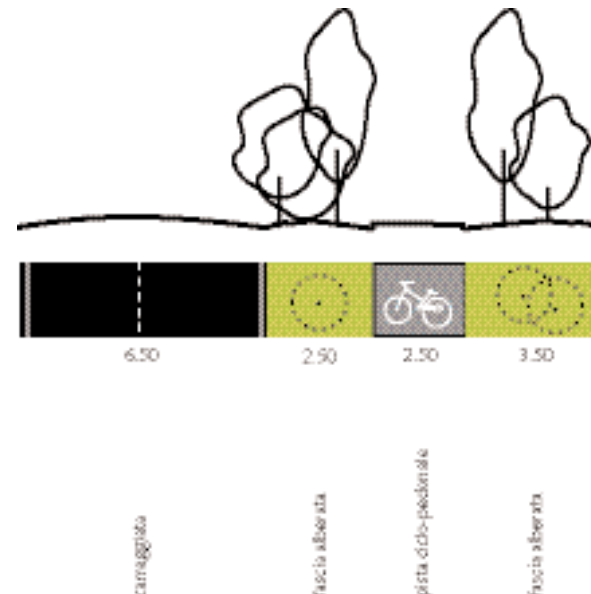
46. Via Resegone



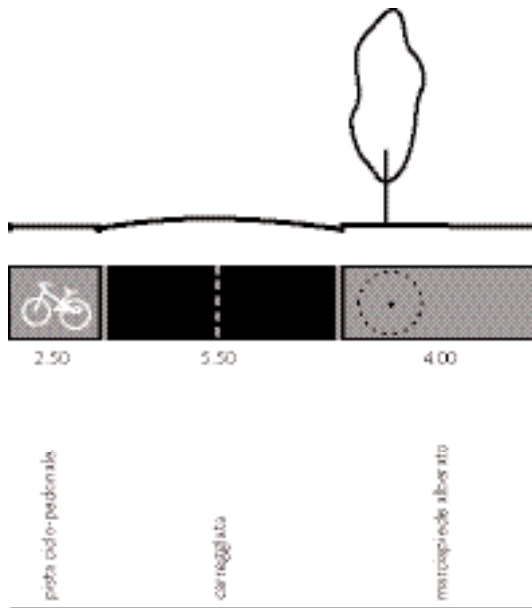
48. Zona Industriale - presso Via Mecenate



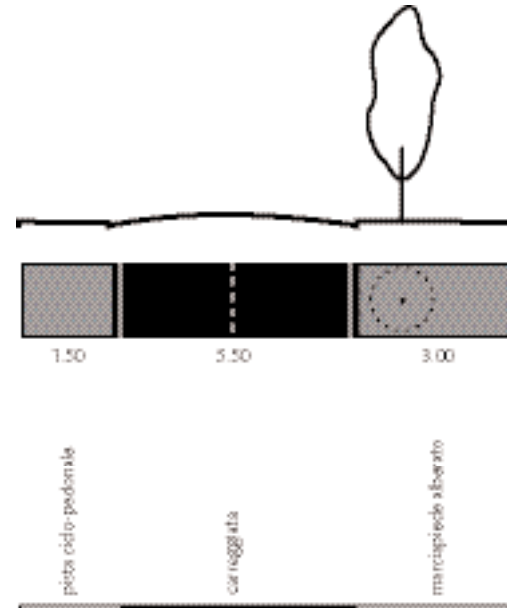
47. Via Strada



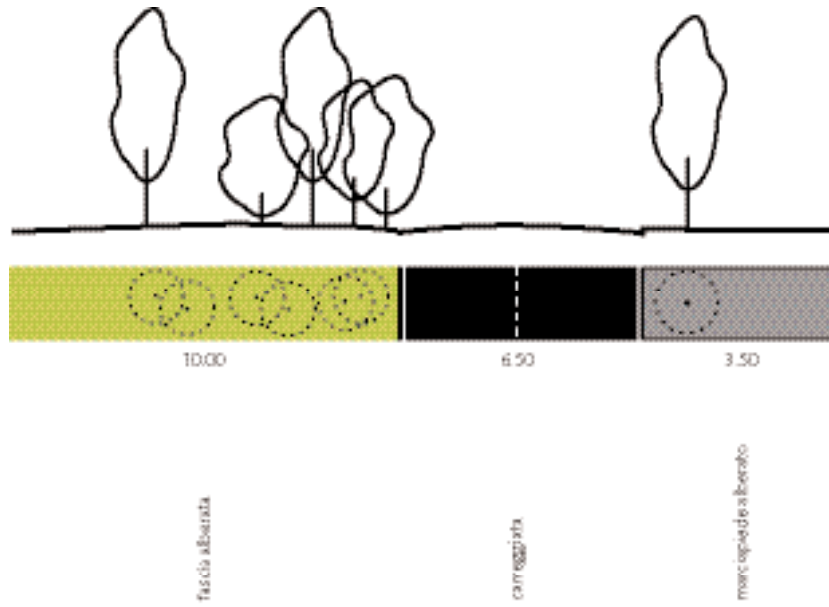
48bis. Via Frank



49. Via Curciole



51. Via S. Carlo



50. Via Macallà

1,2. Due modalità di trattamento della superficie della carreggiata. Asfalto ed elementi lapidei o blocchi in cemento possono essere integrati costituendo differenze di superficie più che pericolosi dislivelli.

3,4. In ogni caso i dislivelli devono dare luogo a parti rialzate estese, e non a dossi improvvisi, e devono inoltre essere identificati da differenze di materiale.



1



2



3



4

5

2.2. Carreggiata

- La larghezza della carreggiata deve essere proporzionata alle esigenze del traffico (quantità e tipologia) e alla velocità di percorrenza della strada.
 - La carreggiata delle strade a senso unico dovrà essere compresa tra ml. 3,25 e ml. 4,00.
 - Entro un percorso caratterizzato da un rango viabilistico omogeneo le caratteristiche geometriche della carreggiata possono avere punti di discontinuità al fine di migliorare la fluidità del traffico e le condizioni di sicurezza e qualità ambientale degli spazi attraversati. In particolare possono essere utilizzati espedienti per facilitare l'attraversamento pedonale e ridurre la velocità (strozzature o choker, biforcazioni con spartitraffico centrale), per facilitare l'innesto negli svincoli a raso, per migliorare la percorrenza ciclabile. Per raggiungere questi scopi la deformazione della carreggiata può essere associata alla differenziazione dei materiali.
 - Vanno in ogni caso evitati cambiamenti della sagoma (cuscini, dossi rallentatori) se non associati ad una differenziazione del materiale di pavimentazione.
 - La carreggiata deve essere asfaltata e dotata di apposite canalette di scolo o tombini per il deflusso delle acque.
- Possono costituire eccezione le carreggiate appartenenti alle strade cortile e quelle ove sia prevalente la presenza di materiali della Famiglia n.3 per le quali è ammesso anche l'uso di materiali lapidei o di acciottolato.
- Qualora la carreggiata sia destinata al transito promiscuo di automobili e biciclette, ad esempio nelle strade cortile o nelle strade del centro storico e in ogni caso laddove non sia possibile ricavare un apposito percorso ciclo-pedonale i tombini dovranno essere a raso e non costituire un dislivello rispetto al piano stradale.
 - Qualora sia presente il marciapiede è preferibile inserire le caditoie dell'acqua nello spessore del dislivello (bocche di lupo), nella larghezza della canaletta, o eventualmente nella banchina permeabile.

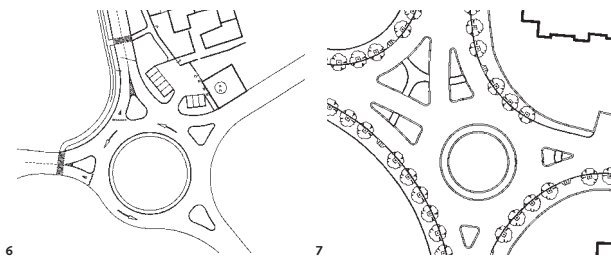
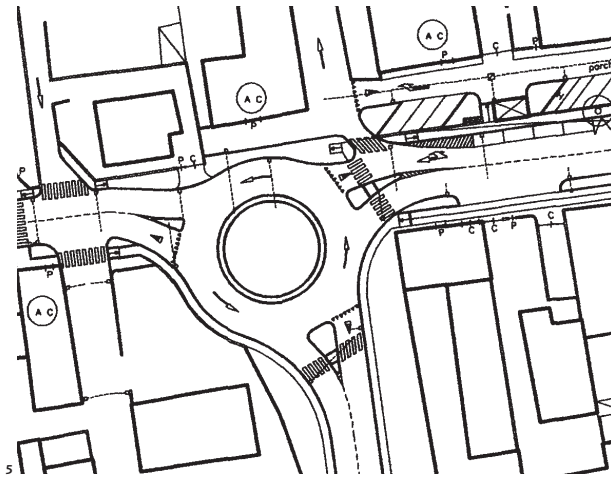
2.3. Fosso di guardia

- La sezione minima è pari a ml. 2,50.
 - La geometria di un fosso di guardia può variare in funzione dello spazio disponibile e delle esigenze di conformazione delle carreggiate dei percorsi ciclabili e ciclo-pedonali contigui.
 - È consigliato che il fosso di guardia, laddove le condizioni di sicurezza lo consentano, contenga alberi o arbusti.
- In questo caso, la vegetazione non dovrà ostacolare il deflusso delle acque.
- Il fosso di guardia potrà accogliere impianti tecnici a rete a con-

5,6. Restringimenti e deformazioni della geometria delle carreggiate costituiscono un importante espediente per progettare incroci a raso e rotonde sufficientemente sicure. I due esempi mostrano rotonde di medie dimensioni in contesti densamente abitati dove la necessità di ridurre al minimo la velocità del traffico ha suggerito di deformare la carreggiata in funzione dell'intorno.

7. La rotonda dell'esempio non prevede alcun tipo di restringimento e deformazione. Nel punto di innesto delle strade, chi si trova a percorrere la strada non riconosce le caratteristiche dell'incrocio e lo percorre ad alta velocità.

8,9. Le deformazioni della carreggiata possono interessare parti estese di incroci. Negli esempi due microrotatorie, completamente praticabili (quasi delle "bolle" sulla superficie della carreggiata) in strade promiscue.



dizione che non interferiscano con le eventuali alberature e vengano garantite le caratteristiche di permeabilità del suolo.

2.4. Marciapiede e corsia pedonale

- Il marciapiede è elemento costitutivo obbligatorio di tutte le sedi stradali all'interno del perimetro urbano, fatti salvi i casi successivamente citati nel presente articolo.

- Complessivamente il marciapiede non dovrà avere una larghezza inferiore a ml.1,50 comprensiva dei cordoli di delimitazione, fatti salvi i casi successivamente citati nel presente articolo.

- La superficie del marciapiede deve essere realizzata ad una quota diversa da quella della carreggiata adiacente.

È preferibile che il marciapiede sia protetto dal transito delle auto essendo impostato ad una quota superiore a quella della carreggiata di almeno cm.15.

- Il marciapiede e la carreggiata possono essere complanari se fra di essi sono collocati altri elementi precisamente identificati con specifico trattamento del suolo (ad esempio: fascia alberata, pista ciclabile, aree per la sosta, etc.) o nei casi in cui il marciapiede sia sostituito da una corsia pedonale.

- Nelle strade cortile è ammessa l'assenza del marciapiede.

- Nelle sedi stradali ove sia prevalente la presenza di materiali della Famiglia n.3, nel caso lo spazio sia insufficiente, è possibile, realizzare un marciapiede di sezione non inferiore a ml. 0,90 o una corsia pedonale, della stessa dimensione, complanare alla carreggiata stradale, preferibilmente separata da questa mediante paletti metallici, ringhiere o altri ostacoli atti a dividere stabilmente il percorso pedonale da quello degli autoveicoli.

- La larghezza minima di 1,50 ml. dovrà essere aumentata in ragione della frequentazione pedonale o della presenza di parcheggi lateralmente alla sede del marciapiede stesso.

In particolare, le sedi delle strade di distribuzione o di attraversamento commerciali, ove sia prevalente la presenza di materiali della Famiglia n.1 o 2, è preferibile siano dotate di marciapiede non inferiore a ml. 2,50.

- È preferibile che nelle strade di attraversamento il marciapiede sia separato dalla carreggiata da una fascia di vegetazione, eventualmente alberata, larga almeno ml.1,50.

- In ogni caso, in aggiunta alla dimensione minima di ml.1,50, si dovrà prevedere una fascia del marciapiede destinata al contenimento di impianti di illuminazione, semaforici, cestini portarifiuti, segnaletica stradale etc. pari almeno a ml. 0,75.

Ove non sia possibile realizzare questa fascia, la segnaletica, i sostegni dell'illuminazione etc. dovranno essere posti sui muri degli edifici finitimi ad un'altezza minima di metri 2,20.

10,12. Il marciapiede e la corsia pedonale possono essere protetti da elementi di delimitazione ove lo spazio destinato al pedone sia scarso.

Nella progettazione delle fasce pedonali e dei marciapiedi occorre considerare il rapporto con il tipo di traffico e con le caratteristiche geometriche della strada esistente.



10



11



12

- Elementi trasversali di discontinuità del marciapiede come passi carrai e attraversamenti ciclopedonali etc. non devono comportare cambiamenti di quota, mentre devono essere chiaramente individuati mediante la differenziazione del materiale o la segnaletica orizzontale.

- Laddove sia necessario proteggere lo spazio pedonale, impedendo il transito o il parcheggio delle auto, sono da preferire interventi che modifichino il marciapiede stesso, ad esempio l'innalzamento del cordolo, rispetto a interventi che posizionino sul marciapiede paracarri o paletti.

Qualora sia necessario ricorrere all'uso di tali dispositivi, il loro posizionamento non dovrà ostacolare il transito trasversale dei pedoni, garantendo un passaggio minimo netto pari a ml.0,90, a meno dei casi in cui non si intenda esplicitamente impedire l'attraversamento stradale.

- I materiali della pavimentazione, i cordoli, i manufatti di raccordo e degli altri elementi, devono essere progettati con criteri di uniformità e coerenza con il carattere della strada e devono rispettare la normativa nazionale vigente in materia di barriere architettoniche e di sicurezza e fruibilità per i non vedenti.

Per il rivestimento delle superfici dei marciapiedi, nelle strade ove sia prevalente la presenza di materiali della Famiglia n.3 è consigliato l'uso di materiali lapidei.

- Il marciapiede, se sufficientemente largo, può contenere alberature o spazi destinati alla sosta delle automobili: per questi casi si rimanda alle voci specifiche.

- Gli spazi per l'attesa dei mezzi pubblici costituiscono delle estensioni del marciapiede.

2.5. Marciapiede alberato

- Qualora il marciapiede costituisca l'unico spazio possibile per la collocazione di un impianto regolare di alberi a decoro dello spazio stradale, la sua misura minima dovrà essere di 2,50 ml. comprensiva dei cordoli di delimitazione.

- La scelta dell'essenza, protetta da griglia o piantata in un'apposita area permeabile di pertinenza, è preferibile sia adeguata alle dimensioni del marciapiede e comunque alle caratteristiche di permeabilità del suolo dello stesso.

- È consigliato l'uso di sistemi che permettano l'irrigazione periodica degli apparati radicali.

- È preferibile che il sottosuolo del marciapiede alberato, limitatamente alla fascia interessata dall'impianto degli alberi, non ospiti impianti tecnici a rete che possano essere danneggiati dall'apparato radicale o la cui posa e manutenzione richieda frequenti scavi.

- La realizzazione di marciapiedi alberati è consigliata nelle strade

13,15. Alcuni esempi di marciapiedi alberati. Le dimensioni e la posizione delle alberature comportano la scelta fra elementi puntuali o fasce continue di pertinenza.

16,17. Negli esempi i marciapiedi alberati contengono stalli per la sosta paralleli alla carreggiata.



13



14



15



16



17

di distribuzione ove sia prevalente la presenza di materiali della Famiglia n.1 o 2.

2.6. Marciapiede alberato con stalli per la sosta

- Il marciapiede può essere progettato come un unico manufatto che comprende una fascia alberata, gli stalli per la sosta e lo spazio per il transito dei pedoni.

In tal caso l'area permeabile di pertinenza dell'alberatura potrà interrompere regolarmente la sequenza degli stalli e i parcheggi potranno essere posti alla medesima quota del piano dello spazio per i pedoni.

- La differenza di quota tra lo spazio per il transito dei pedoni e la carreggiata potrà essere assorbita dalla pendenza degli stalli o da un grandino (posto tra la carreggiata e gli stalli) sormontabile dalle autovetture. Alternativamente il marciapiede potrà essere posto alla stessa quota della carreggiata.

- È preferibile che lo spazio destinato alla sosta delle auto sia identificato attraverso la differenziazione dei materiali di rivestimento del suolo o, eventualmente, delimitato da ostacoli fissi.

2.7. Stalli per la sosta degli autoveicoli posti ai margini della carreggiata

2.7.1. Disposizioni generali

- Gli stalli per la sosta possono essere longitudinali, ortogonali o inclinati rispetto alla carreggiata e le loro dimensioni variano a seconda del tipo.

La scelta del tipo di stallo dipende dalla sua disposizione entro la sezione stradale, dalla classe della strada, dalla natura e quantità del traffico che la attraversa, tenendo conto del diverso grado di sfruttamento dell'area di sosta che ciascuno consente e dell'ingombro necessario alla manovra.

- Lo spazio degli stalli deve essere individuato attraverso la differenziazione dei materiali delle superfici o mediante la segnaletica orizzontale.

- La pavimentazione degli stalli può essere realizzata in materiale impermeabile o semipermeabile.

- Si consiglia l'uso di materiali semipermeabili anziché l'uso di asfalto, nelle strade cortile o nelle sedi stradali di sola accessibilità a lotti occupati da materiali della Famiglia n.1 o 2.

- È preferibile che le zone di sosta siano ricavate in una apposita rientranza del marciapiede o che siano comunque delimitate lateralmente da un cordolo.

- In presenza di stalli per la sosta a lato della carreggiata, la larghezza del marciapiede deve essere aumentata per evitare il contatto diretto tra pedone e auto in sosta.

18-23. Alcuni esempi di fasce alberate. Spesso l'alberatura di piccole dimensioni può essere associata a siepi miste.



18



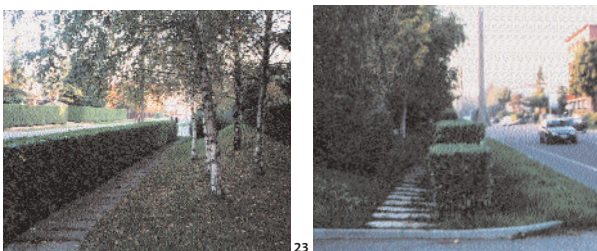
19



20



21



22



23

2.7.2. Stalli in linea

- Dimensione dello stallone: ml. 2,00 x 5,00.
- La larghezza della carreggiata deve essere superiore a ml. 3,50.
- La larghezza del marciapiede deve essere aumentata di ml. 0,50 per far sì che l'apertura delle portiere dell'auto non interferisca con il passaggio dei pedoni.
- Nelle strade cortile gli stalli possono avere le dimensioni minime di ml. 1,75 x 4,50.

2.7.3. Stalli ortogonali alla strada

- Dimensione dello stallone: ml. 2,50 x 5,00.
- La larghezza della carreggiata deve essere superiore a ml. 6,00.
- Nelle strade cortile la lunghezza minima passa a ml. 4,50.
- Sono vietati nelle strade di attraversamento.
- Gli stalli ortogonali sono da preferirsi nelle strade con traffico limitato e a bassa velocità.

2.7.4. Stalli obliqui a 45 o a 60 gradi

- Dimensione dello stallone: 2,30/2,50 x 5,00 ml.
- La larghezza della carreggiata non deve essere inferiore a ml. 3,50 in caso di stalli inclinati di 45 e a ml. 4,50 in caso di stalli inclinati di 60.
- Nelle strade cortile gli stalli possono avere le dimensioni minime di ml. 1,75 x 4,50.
- Stalli obliqui sono da preferirsi nelle strade con traffico limitato e a bassa velocità.

2.8. Fascia alberata

- La larghezza della fascia alberata può variare in funzione dell'essenza scelta ed al fine di un migliore raccordo con gli altri elementi della sezione stradale. Essa non deve comunque essere inferiore a 1,50 ml.
- Essenze di media e massima grandezza (ad esempio Celtis Australis, Acer Platanoides, Platanus Hibryda) non potranno essere messe a dimora in fasce di larghezza inferiore a ml. 2,50, comprensive degli eventuali cordoli di delimitazione.
- Il suolo della fascia alberata non può accogliere impianti tecnici a rete che possano essere danneggiati dall'apparato radicale o la cui posa e manutenzione richieda frequenti scavi.
- La superficie della fascia deve essere permeabile.
- L'uso di fasce alberate di separazione tra carreggiata stradale e marciapiede è raccomandato nelle strade di attraversamento e ove sia prevalente la presenza di materiali della Famiglia 1, 2 e 4.

24. Una fascia molto ampia trattata a prato e con alberatura rada, accoglie impianti semaforici, cestini portarifiuti, cabine elettriche, pali per l'illuminazione, tombinature e rampe di ricordo tra marciapiede e carreggiata.



24

25-29. Spesso le dimensioni esigue del marciapiede rendono necessario variare nel tempo le dimensioni dell'area permeabile di pertinenza delle alberature, proporzionandola alle dimensioni del tronco. In questi casi si possono utilizzare ghiera in ghisa con elementi concentrici, oppure è consigliabile pavimentare la parte permeabile corrispondente alla massima crescita dell'albero sottraendo successivamente gli elementi.



25



26

30. In questo caso lo spazio permeabile di pertinenza delle alberature è protetto da arbusti bassi che impediscono l'accesso all'aerea.



27



28

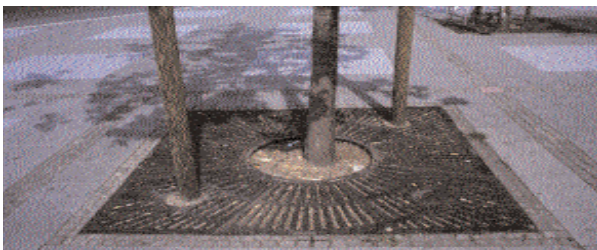
31. Impianto di nuovi alberi a Berlino. Si noti la griglia con gli alloggiamenti per i tutori della pianta giovane.



29



30



31

2.9. Fascia verde di protezione

- Le barriere artificiali potranno essere realizzate, secondo le necessità, in modo consono al decoro dello spazio stradale e dovranno rispondere ai requisiti tecnici previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

- Le barriere vegetali devono essere costituite da un'associazione di essenze tale da garantire la protezione dalle polveri e dal rumore.

La larghezza di ml.3,50 è da considerarsi minima e riferita a una barriera costituita da arbusti e alberi di media grandezza, eventualmente integrati con elementi artificiali.

- Fasce poste a protezione di ambienti residenziali, qualora sia disponibile uno spazio superiore a m.20, dovranno essere costituite da associazioni di arbusti, alberi di media e massima grandezza eventualmente integrate con un riporto di terra di altezza non inferiore a m.2,50.

2.10. Superficie permeabile di pertinenza delle alberature

- Per l'impianto di un albero o la trasformazione di un'area sulla quale insista un albero esistente occorre riservare un'area permeabile di superficie variabile in funzione dell'essenza e comunque non inferiore a quella di un cerchio di ml.1,50 di diametro al netto degli elementi di contenimento (cordoli, pietre, etc.).

Per essenze di media e massima grandezza (ad esempio Celtis Australis, Acer Platanoides, Platanus Hibryda) tale diametro minimo passa a ml. 2,50.

- Nel caso di impianto in aree interamente pavimentate con materiale semipermeabile, la superficie permeabile di pertinenza delle alberature potrà essere protetta da una griglia calpestabile e carrabile posata su un cordolo di sostegno.

2.11. Passi carrai

- Valgono le disposizioni per ciascuna famiglia di materiali urbani.
- Nel caso di lotti occupati da attività produttive e commerciali disposti sulle strade di attraversamento, si dovranno prevedere arredi provvisorie del cancello di dimensione adeguata, per facilitare le soste dei veicoli ingombranti in entrata.

- Nelle strade cortile si dovrà favorire la corrispondenza tra accessi carrabili disposti sui due lati della strada per ricavare spazi più ampi e liberi dalla circolazione da destinare al verde, al gioco ecc.

2.12. Strade cortile

- La loro progettazione ha come obiettivo l'ottimizzazione dell'uso promiscuo dello spazio della strada attraverso la limitazione e la regolamentazione delle funzioni più invasive e l'agevolazione di

32-36. Alcuni esempi di strade cortile ricavate dalla trasformazione di strade residenziali tradizionali.



32



33



34



35

36

quelle più deboli.

La strada diventa innanzi tutto uno spazio pedonale che, in via subordinata, accoglie i veicoli.

- Nella strade cortile è opportuno:
 - moderare la velocità e l'intensità del traffico;
 - proteggere gli spazi per il gioco e la sosta dei pedoni;
 - individuare aree destinate al carico e allo scarico delle merci ed eventualmente al deposito temporaneo di materiali e al servizio delle attività produttive, se presenti;
 - regolare gli spazi per il parcheggio limitandoli alle necessità dei residenti;
 - progettare in modo coerente la disposizione degli elementi illuminanti, delle alberature e degli spazi per la raccolta dei rifiuti, delle attrezzature per il gioco.

• La distinzione tra zona riservata ai veicoli e zona riservata ai pedoni non è più affidata alle differenze di quota, ma ad un diverso trattamento delle superfici nelle aree destinate alle diverse funzioni (percorso pedonale, area di sosta, area di circolazione, ecc.).

• Lo spazio destinato al passaggio degli autoveicoli deve avere una larghezza minima di ml. 3.25, dove almeno ogni ml. 50 devono essere previsti slarghi per permettere il passaggio di vetture nei due sensi di marcia.

Tale spazio veicolare deve essere individuato mediante apposita pavimentazione o da segnalazione orizzontale, eventualmente delimitato da radi paletti.

È preferibile impiegare le dimensioni minime ammesse per la corsia e utilizzare esclusivamente le differenze di pavimentazione per distinguere gli spazi.

• Nei punti d'innesto con le strade di rango superiore è necessario segnalare l'ingresso alla strada cortile mediante la segnaletica prevista dal Codice della strada per le isole ambientali, la differenziazione del materiale della pavimentazione.

L'accesso dei veicoli deve essere controllato da strettoie o da dossi che ne costringono il rallentamento.

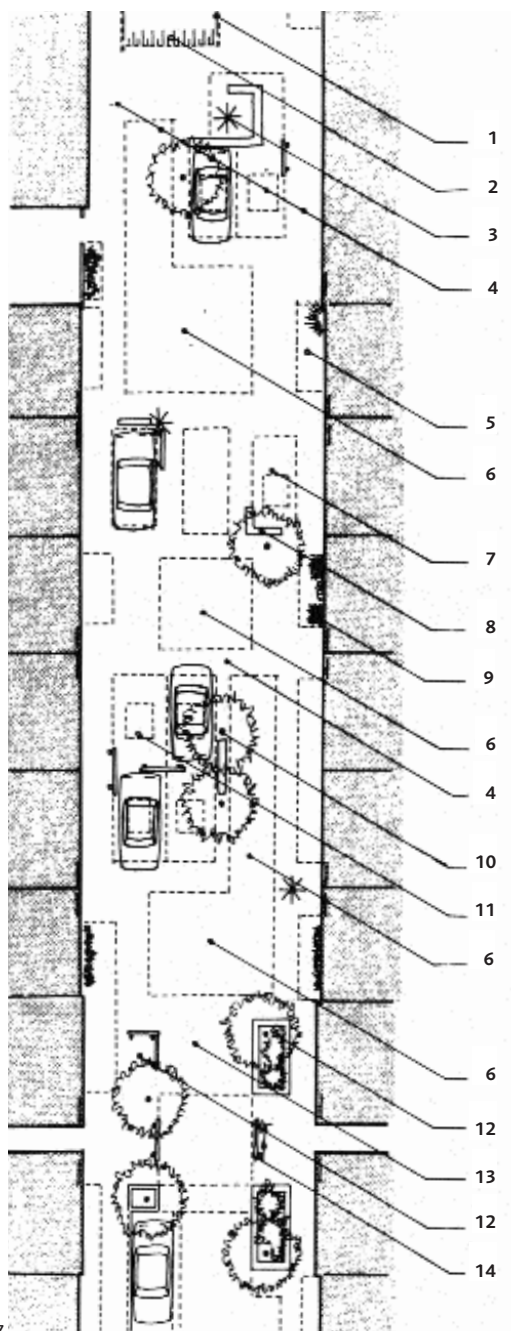
• La circolazione di attraversamento è limitata o impedita dalla creazione di restringimenti e deviazioni della carreggiata (attraverso l'uso di elementi di arredo, alberature, stalli per la sosta), cul de sac, circuiti chiusi, percorsi non rettilinei.

• L'intero tratto stradale oggetto di intervento può essere innalzato alla quota del marciapiede.

• Si suggerisce la formazione di strade cortile nelle sedi stradali ove sia prevalente la presenza di materiali della Famiglia n. 1.

37. Elementi per la progettazione delle strade cortile.

1. strada di rango superiore
2. rampa di raccordo tra la strada cortile e la strada adiacente di rango superiore
3. area per la sosta attrezzata con panchine
4. pavimentazione diversificata
5. fascia piantumata
6. allargamento della carreggiata
7. stallo per i parcheggi (gli stalli non occupati possono essere utilizzati come spazi per il gioco)
8. panchina
9. ingressi
10. fascia piantumata
11. pergolato
12. aiuola
13. allargamento della carreggiata utilizzato come spazio per il gioco
14. parcheggio per le biciclette



37



38



39



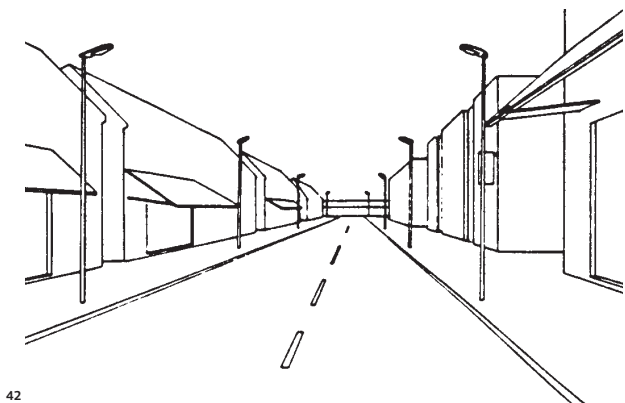
40



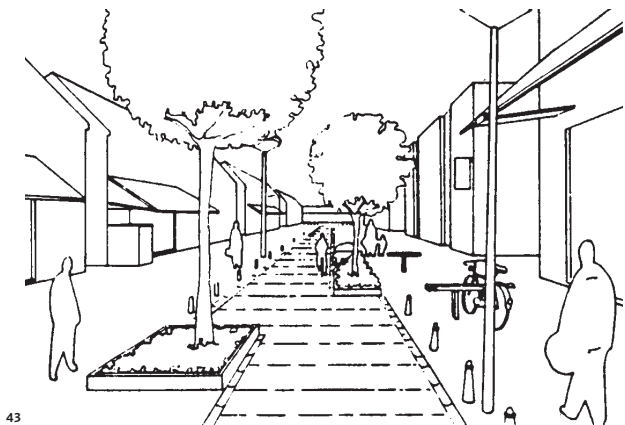
41

38-41. Alcuni esempi di strade cortile in contesti a bassa densità. Nelle strade cortile i materiali costitutivi della strada non sono affiancati come nelle sezioni tradizionali ma sovrapposti. Le superfici sono prevalentemente complanari e le superfici permeabili, i parcheggi, gli spazi di servizio e per il gioco sono promiscui e mescolati.

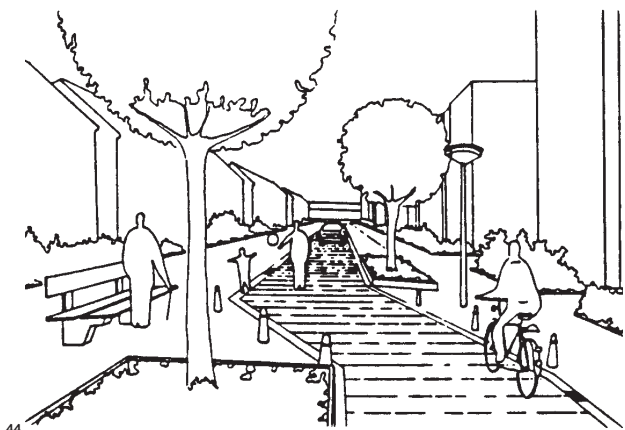
42-44. Trasformazione da strada car-rabile a strada promiscua. lo spazio della circolazione pedonale si sposta al centro della sezione. Cambiano le modalità di illuminazione e di disposizione degli elementi accessori.



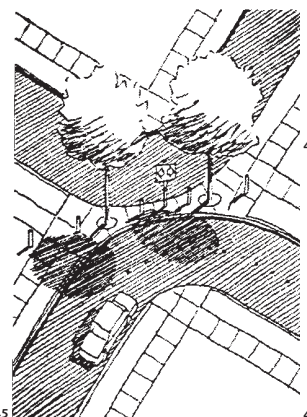
42



43



44



45



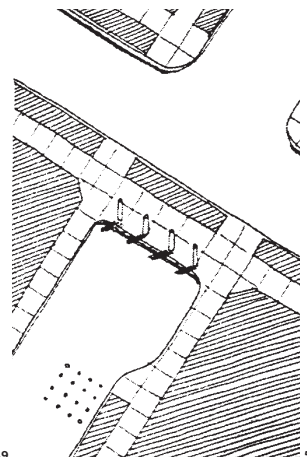
46



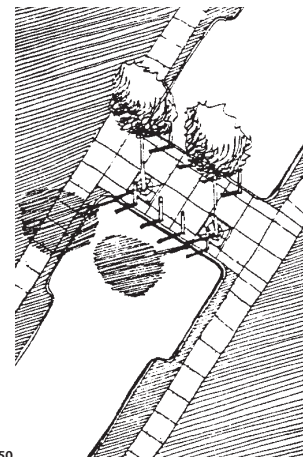
47



48



49

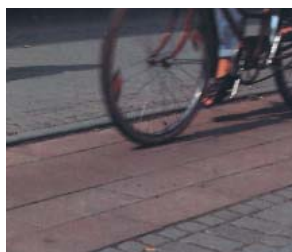


50

54-50. Restringimenti, cul de sac e deviazioni sono espedienti utili a favorire la circolazione nelle strade cortile e a connetterle con strade di rango maggiore.

51-56. Nella progettazione dei percorsi ciclabili in condizioni di estrema varietà dei contesti attraversati, tanto per rango delle strade che per i materiali che vi si accostano, è necessario utilizzare dispositivi diversi per permettono la fluidità e la continuità del percorso, evitando continue interruzioni. Ciò che conta è dunque la continuità del tragitto ottenuto attraverso percorsi protetti interni alla carreggiata, piste specializzate, percorsi promiscui ciclopedonali e stradali e ciclabili.

57. Un percorso ciclopedonale in terra battuta realizzato attraverso un piccolo giardino.



51



52



53



54



55



56



57

2.13. Cul de sac

2.13.1. Disposizioni generali

- La dimensione del cul de sac deve essere commisurata alla sezione stradale e alla scala dell'insediamento residenziale.
- È consigliabile adottare le dimensioni minime che consentono una agevole circolazione delle auto, a meno che il cul de sac non venga attrezzato con parcheggi e aree verdi.

2.13.2. Cul de sac a T

- Ha il vantaggio di occupare poco spazio e di integrarsi facilmente nelle maglie dei tessuti residenziali, ma richiede manovre per l'inversione di marcia.
- La lunghezza dei fondi ciechi su entrambi i lati della carreggiata dovrà essere pari almeno a ml. 7,50.

2.13.3. Cul de sac ad anello

- Consente l'inversione di marcia senza dover effettuare manovre.
- Il diametro minimo dell'anello carrabile deve essere di ml. 12,00. Diametri maggiori di ml. 15 sono consigliabili solo qualora il traffico pesante sia regolare.
- La collocazione al centro di una aiuola permette una migliore suddivisione dell'ambito di circolazione;
- In tal caso il diametro dell'anello sarà pari a ml. 15,00.
- È consigliata la collocazione di parcheggi ai lati.

2.14. Percorsi ciclabili e ciclo-pedonali

- Possono essere realizzati in sede propria o sulle carreggiate e sui marciapiedi di strade esistenti, costituendone un'estensione.
- Dovranno essere individuati mediante un'apposita differenziazione del materiale o segnaletica orizzontale.
- I tracciati di percorso ciclabile e ciclopedonale possono insistere su apposite piste o rientrare nella sezione delle strade e in ogni caso devono costituire un sistema continuo e integrato.
- Piste ciclabili e ciclopedonali in sede propria e interne alla sede stradale hanno medesime caratteristiche geometriche.
- Le piste ciclabili hanno una larghezza minima di ml. 1,80 se a senso unico, di ml. 2,50 se a doppio senso.

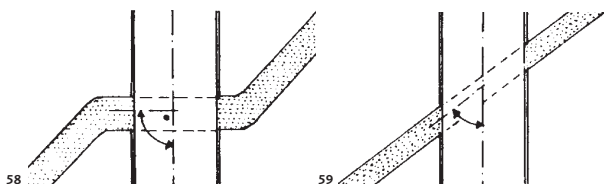
Nei percorsi promiscui ciclabili e pedonali, al transito dei pedoni deve essere riservata una striscia di almeno ml. 1,50 e comunque non inferiore ai ml. 0,90 e al transito delle biciclette una striscia di almeno ml. 1,50 per senso di marcia.

Ne consegue che la larghezza di ml. 2,50 è da considerarsi ottimale per i percorsi ciclabili a doppio senso e minima per i percorsi ciclopedonali.

La larghezza varierà laddove le condizioni di sicurezza per i ciclisti

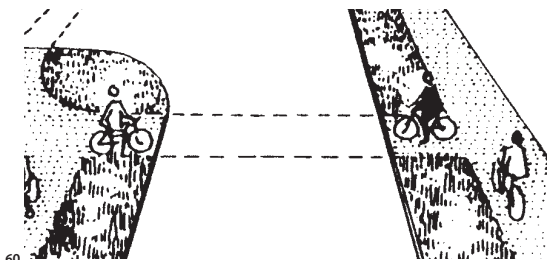
58,59. Punto di intersezione tra strada e pista ciclopedonale con tracciato indipendente.

Qualunque sia il disegno del tracciato è necessario realizzare incroci ortogonali, evitando l'attraversamento diagonale della strada.

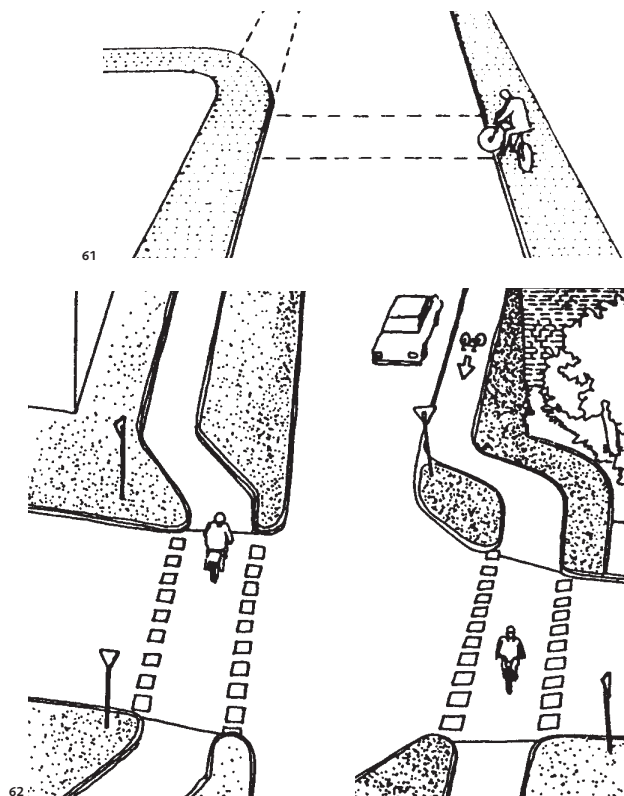


60,61. Due intersezioni possibili tra piste ciclabili e strade. Nel primo caso è garantita una migliore visibilità dell'incrocio ad automobilisti e ciclisti ma non vi è lo spazio per un'automobile che voglia svoltare a destra, nel secondo caso vi è lo spazio per la sosta di un'automobile che voglia svoltare a destra ma vi è minore visibilità.

Il primo caso è adatto ad intersezioni con strade poco trafficate. Il secondo caso è più adatto a strade di rango maggiore.



62,63. Spazio di attesa ad un incrocio ricavato all'interno della fascia di protezione (larghezza minima di ml.2,50). Il ciclista può fermarsi senza ingombrare la pista o invadere la carreggiata come anche nel secondo caso.



64,66. Piste ciclabili protette. La pista ciclabile è separata dalla strada da fasce verdi, eventualmente alberate o cespugliate. Nel primo esempio la pista è in asfalto e non vi è alcun dislivello né alcun cordolo di contenimento che emerge dal terreno. Quando la pavimentazione è in terra battuta o ghiaia fine può essere utile un piccolo dislivello di contenimento.

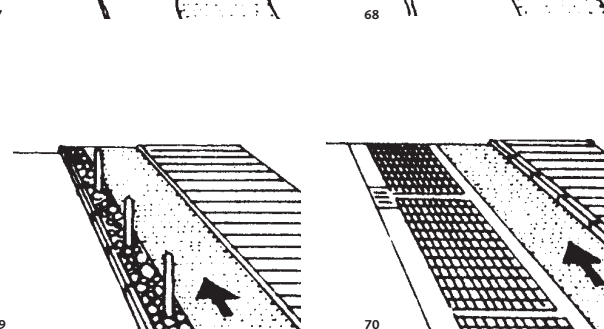
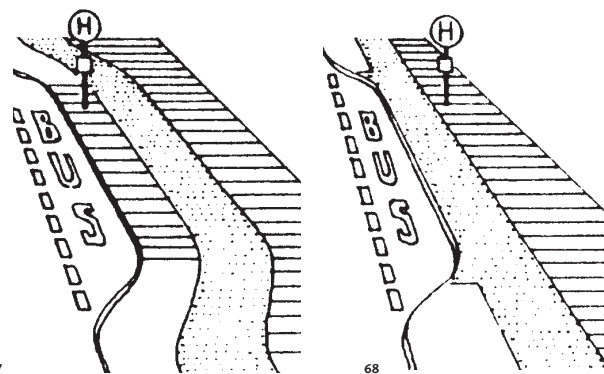


67,68. Pista ciclabile in corrispondenza della fermata dell'autobus. È opportuno che la pista ciclabile non coincida con la banchina di attesa.

69,70. Schemi che mostrano differenti soluzioni di separazione tra percorso ciclopedonale e carreggiata :

69) Banda in acciottolato con paletti. L'associazione di materiali differenti all'uso di elementi verticali può essere adottata laddove la sezione stradale non consentano la realizzazione di fasce piantumate. È necessario che la banda di protezione sia sullo stesso piano della pista ciclabile.

70) Posizionamento della pista ciclabile a ridosso degli stalli per il parcheggio. È necessario assicurare che l'apertura delle portiere non invada lo spazio della pista ciclabile.



71. Percorso pedonale interno ad una corte passante della Famiglia F3. Materiali differenti distinguono lo spazio destinato alla percorrenza pedonale pubblica da quello riservato ad usi privati. In corrispondenza del percorso il suolo è pavimentato; la parte rimanente della corte è in ghiaia.



71

72-76. Esempi di percorsi pedonali e ciclopedonali in situazioni differenti. I materiali dei casi sono autobloccanti, asfalto e calcestr.



72



73



74



75



76

e i pedoni lo rendono opportuno e al fine di garantire la maggior continuità possibile alla percorribilità ciclabile: in particolare andranno accuratamente studiate le intersezioni con i passi carrai, i raccordi nei punti di incrocio della viabilità, i tratti in corrispondenza delle fermate dei mezzi pubblici, ecc.

- Se possibile è bene che vi siano elementi di separazione tra percorso e carreggiata stradale quali fasce di verde, siepi, o alberature.

Se la dimensione della sede stradale non lo consente deve almeno essere prevista una banda di sicurezza in materiale adeguato.

- Sono sconsigliate piste ciclabili a doppio senso poste internamente alla sede stradale.

Le piste ciclabili a doppio senso interne alla sede stradale è necessario siano separate dalla carreggiata da opportuni elementi di protezione (siepi o fasce verdi).

- È da evitare il posizionamento di tombini e canalette nei percorsi ciclo-pedonali.

- I materiali consigliati per i percorsi ciclo-pedonali sono asfalto, cemento colorato, blocchetti di cemento, pietra.

I percorsi ciclo-pedonali esterni alla sede stradale possono essere anche in terra battuta.

2.15. Percorsi pedonali

- I percorsi pedonali devono consentire il passaggio e la sosta di persone e carrozzine.

Ove possibile, soprattutto nei parchi, è preferibile che le loro caratteristiche consentano anche il transito lento dei mezzi di emergenza (autoambulanze e vigili del fuoco).

- I percorsi pedonali possono, in casi eccezionali, arrivare alla pendenza massima del 12%; oltre la pendenza del 6% è comunque necessario un trattamento del suolo con materiale antisdrucciolo. In caso di pendenze superiori si devono realizzare scalinate con larghezza minima di ml.1,50.

La pendenza adeguata per le scale è pari al 45% circa. Il valore limite è pari al 55%.

Per le pendenze più accentuate è bene che le scale siano dotate di corrimano.

- Particolare cura deve essere riservata ai punti di incrocio tra percorsi pedonali e carrabili e deve sempre essere assicurata la sicurezza del pedone.

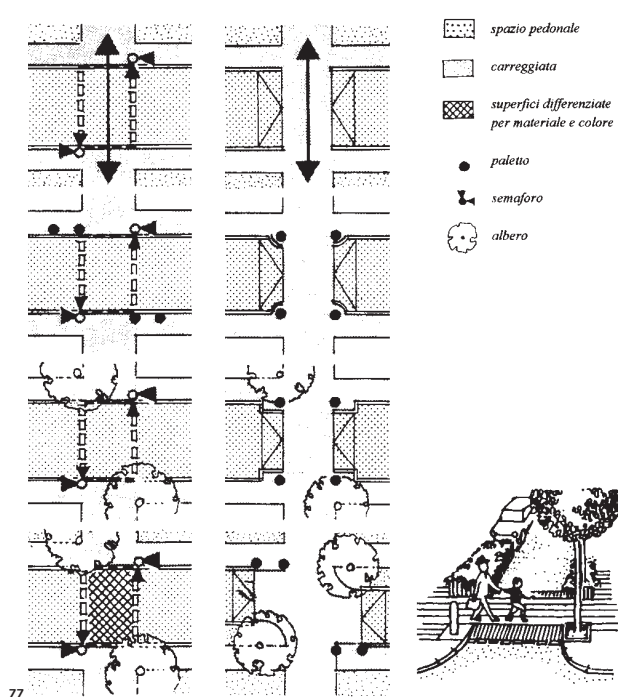
- I percorsi urbani potranno essere pavimentati avendo cura di mantenere la continuità con i materiali degli spazi aperti connessi ai percorsi.

All'interno di giardini e parchi possono essere utilizzati asfalto, terra stabilizzata, tartan, prato stabilizzato privilegiando i materiali morbidi

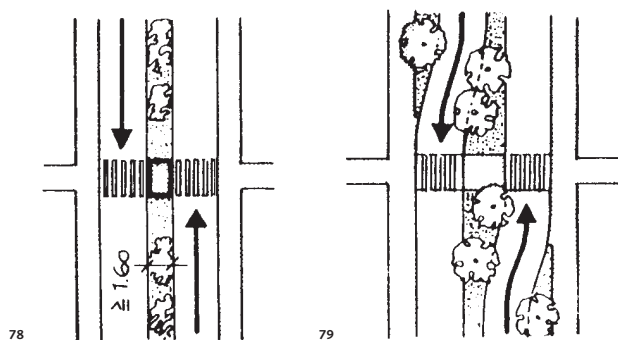
77. Schemi di attraversamenti pedonali protetti.

78,79. Isole pedonali in strade a doppio senso di marcia e carreggiate separate. Il primo schema illustra la soluzione più semplice, il secondo, una soluzione che associa all'isola pedonale la deformazione della carreggiata. La curvatura in corrispondenza dell'attraversamento consente di ottenere il rallentamento dei veicoli.

80,81. Esempio di isola centrale in corrispondenza di un attraversamento pedonale. L'isola può essere tagliata o sormontata dal percorso pedonale che la attraversa e che, in entrambi i casi, è sottoposto ad un trattamento differenziato delle superfici e segnalato da una illuminazione alla quota del terreno e dalla segnaletica verticale.



77



78

79



80



81

di e permeabili nel caso in cui i percorsi siano espressamente destinati alla corsa.

2.16. Attraversamenti stradali pedonali e ciclabili

- Nelle zone a prevalente destinazione residenziale dovranno essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alla quota del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.
- Sono da preferirsi dislivelli contenuti entro i 5 - 7 cm e raccordi inclinati.
- Altre soluzioni in grado di aumentare la sicurezza pedonale sono i restringimenti e le deviazioni della carreggiata in corrispondenza degli attraversamenti (attraverso l'uso di elementi di arredo, alberature, stalli per la sosta).

La segnaletica, l'illuminazione e un diverso trattamento delle superfici contribuiscono all'efficacia di tali dispositivi.

- In alcuni casi può essere preferibile l'uso di isole centrali con funzione di moderazione della velocità veicolare e di protezione del pedone.

- La larghezza minima delle isole centrali deve di almeno ml.1,60. Ma è preferibile sia pari a ml. 2,50.

La larghezza minima destinata al transito pedonale è di ml. 2,00.

- Le isole centrali, in corrispondenza degli attraversamenti pedonali, sono obbligatorie in strade di scorrimento e di attraversamento e, comunque in strade con due o più corsie per senso di marcia.

2.17. Parcheggi in superficie scoperti

- I parcheggi in superficie scoperti dovranno essere progettati ottimizzando l'uso dello spazio e garantendo una sufficiente protezione dal sole nei mesi estivi.

Gli stalli devono avere le dimensioni minime di ml.2,30/2.50 x 4.50 e i corselli la larghezza massima di ml. 6.00, per stalli disposti ortogonalmente, e di ml. 3,50-4,00 per stalli obliqui.

Ne deriva un ingombro lordo per stallo di almeno mq.18-20.

- È consigliabile dotare i parcheggi anche di appositi spazi per la sosta di cicli e motocicli.

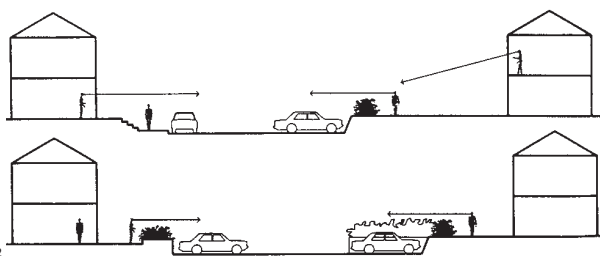
- È necessario destinare alcuni posti macchina secondo quanto disposto dalle norme nazionali, ai portatori di handicap.

Tali posti vanno collocati presso le entrate o le uscite del parcheggio; la dimensione minima del posto auto è di ml.3,50 x 5,00.

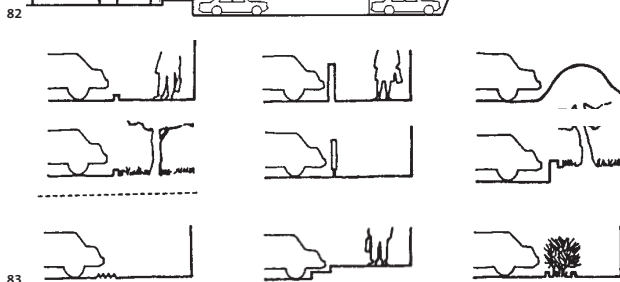
- Il numero delle entrate e delle uscite, che non devono interferire con la viabilità principale, è stabilito in rapporto alla capacità del parcheggio. Più precisamente, devono essere garantite un'entrata e un'uscita ogni 400 posti auto.

- Per i parcheggi accessibili dalle strade di attraversamento è con-

82. La differenziazione della quota del piano parcheggio permette di definire lo spazio e fornire una miglior percezione visiva del rapporto tra parcheggio e sistema di spazi aperti.

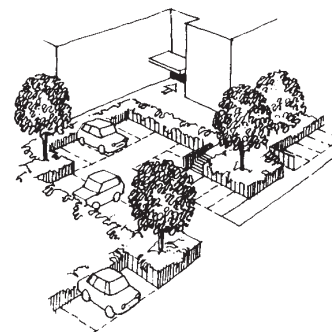


83. La definizione dello spazio può essere ottenuta anche con l'uso di elementi molto semplici. La figura illustra alcune soluzioni.



84-85. Esempi di parcheggio delimitato da muro basso.

86-89. Esempi di parcheggi delimitati da siepe continua.

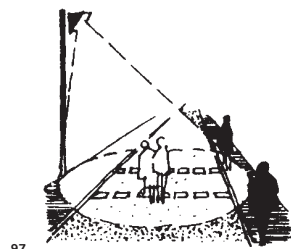
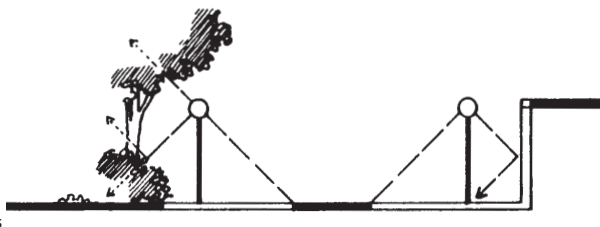


90-95. Parcheggi con pavimentazione permeabile.

96. Nella valutazione del tipo di illuminazione e dell'intensità è opportuno considerare le differenti condizioni del contesto, evitando l'applicazione di principi indifferenziati e legati alla semplice economicità di installazione e gestione.

Lo schema illustra gli effetti delle caratteristiche dei materiali chiari e riflettenti delle pavimentazioni e delle facciate e della vegetazione (assorbente) sull'illuminazione.

97. Un'illuminazione corretta, in corrispondenza degli attraversamenti pedonali deve raggiungere la carreggiata ed entrambi i marciapiedi.



sigliata la realizzazione di una corsia per lo smistamento delle vetture e la disposizione inclinata dell'accesso rispetto alla carreggiata stradale.

- La superficie dei parcheggi dovrà essere semipermeabile o permeabile, purché resa impermeabile al di sotto della superficie praticabile.
 - Nei parcheggi di dimensioni superiori ai 2500 mq, è opportuno prevedere oltre ad un'alberatura regolare, siepi di arbusti misti per la protezione dalla polvere a delimitazione delle file di stalli.
 - Si raccomanda di collocare i parcheggi tenendo conto della specifica configurazione insediativa nella quale si inseriscono e delle caratteristiche di ciascuna famiglia di materiali urbani.
- In linea generale sono da preferire tutte le soluzioni che separano il parcheggio dai fronti principali delle abitazioni.
- La collocazione del parcheggio ad un livello inferiore rispetto a quello su cui si svolgono le funzioni principali, consente di ottenere una migliore percezione visiva degli altri spazi aperti. Questa soluzione può essere realizzata attraverso movimenti di terra o sfruttando dislivelli esistenti e con l'uso di elementi di separazione e raccordo tra i diversi livelli come muri di contenimento, banchine o argini piantumati. Dove le dimensioni e le caratteristiche dello spazio aperto non lo consentano, la medesima gerarchizzazione dello spazio potrà essere ottenuta con l'uso di accorgimenti analoghi in piano.

2.18. Illuminazione

- Tutte le strade e i percorsi pedonali e ciclabili devono essere dotati di illuminazione.
- È particolarmente importante assicurare buona illuminazione in corrispondenza degli incroci e dei passaggi pedonali.
- Lungo le strade di attraversamento ove sia prevalente la presenza di materiali della Famiglia n.1 o 2 e nelle strade specializzate caratterizzate dalla presenza di materiali della Famiglia n.4, l'altezza del punto luce deve essere di ml. 7,50 - 9,00.
- Lungo le strade di distribuzione di settori urbani prevalentemente occupati da materiali della Famiglia 1 o 2 l'altezza del punto luce deve essere di ml. 4,50 - 6,00.
- Lungo le strade cortile l'altezza del punto luce deve essere di ml. 3,00 - 4,00.
- Lungo i percorsi ciclo-pedonali l'altezza del punto luce deve essere di ml. 3,00.
- La distanza tra i punti luce è strettamente correlata alla loro altezza e alle caratteristiche tecniche dei corpi illuminanti, nonché al contesto in cui sono collocati (materiali di rivestimento della strada e degli edifici, assorbenti o riflettenti, presenza di vegetazione).

98,99. Pensilina d'attesa per una fermata di trasporto pubblico.

101,102. Sottopassi e sovrappassi con rampe e scale. Si consiglia di collocare rampe nella direzione principale dei percorsi pedonali.

102. Piastra ecologica: spazio organizzato per la raccolta differenziata dei rifiuti.



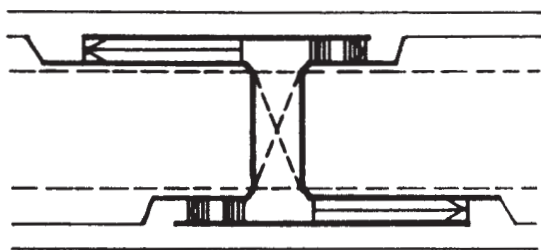
98



99



100



101



102

- Nelle strade con sezione molto ampia in corrispondenza degli incroci i fari devono essere posti su cavi sospesi.

2.19. Pensiline di sosta del trasporto pubblico

- In tutte le strade servite dal trasporto pubblico vanno predisposte, in corrispondenza delle fermate, apposite pensiline.
- Sono strutture coperte e preferibilmente chiuse su tre lati.
- Devono essere realizzate con materiali durevoli e trasparenti.
- Devono essere dotate di sedute.
- Possono costituire eccezione le sole fermate nelle strade di sezione ridotta (ad esempio nei settori urbani prevalentemente occupati da materiali urbani della Famiglia n.3), nelle quali è sufficiente la predisposizione degli elementi di segnalazione.

2.20. Punti per la raccolta differenziata dei rifiuti lungo strada

- Le campane per la raccolta dei rifiuti vanno collocate in appositi spazi che non interferiscano né con la carreggiata stradale né con il passaggio pedonale. Possono trovare posto sui marciapiede solo se questi hanno ampiezza di almeno ml. 3,50.
- E' preferibile prevedere anche uno spazio di sosta per l'automezzo destinato alla raccolta, se ci si trova in presenza di una strada di attraversamento.

2.21. Sottopassi e sovrappassi pedonali

- I sottopassi e sovrappassi devono sempre poter essere utilizzati comodamente e senza difficoltà anche dai disabili.
- Sono da preferirsi soluzioni con rampe o con scale e rampe.
- La pendenza delle rampe è del 6%, fino a un massimo del 10%. Per i sottopassi l'altezza minima è di ml. 3,00. Per i sovrappassi l'altezza minima è di ml. 4,50.

2.22. Sottoservizi

- Ogni nuovo intervento dovrà essere compatibile con i futuri sviluppi dell'occupazione del suolo e del sottosuolo e non dovrà costituire elemento di possibile limitazione.
- In presenza di sottoservizi impiantistici è necessario prevedere soluzioni di finitura rimovibili e facilmente ripristinabili. In particolare i punti di accesso così come le camerette di ispezione e le tombature devono inserirsi nel disegno delle superfici di pavimentazione.
- Non potranno essere collocati nelle fasce alberate impianti a rete che possano essere danneggiati dall'apparato radicale o la cui posa e manutenzione richieda frequenti scavi.

103-105. La superficie complanare della piazza è segnata solo dalle canalette di scolo delle acque.

106. Il dislivello è risolto attraverso gradini che si raccordano con la superficie del marciapiede.

107-110. I materiali possono essere differenziati creando diverse condizioni d'uso.



103

04



105

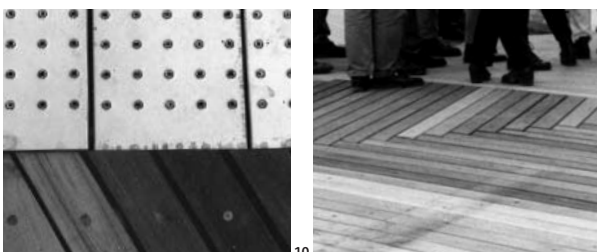


106



107

08



109

10

3. Spazi aperti

3.1. Spazio aperto pedonale pavimentato

- Deve essere ricercata la continuità dei livelli tra percorsi pedonali e marciapiedi e tutti gli spazi aperti pedonali di altra natura (slarghi, piazze, ecc.).
- È preferibile il trattamento delle superfici in materiale lapideo coerente ed omogeneo con quello tradizionalmente usato nella città.
- Le superfici devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni. A tale fine vanno predisposte apposite canalette e tombini che dovranno inserirsi coerentemente nel disegno della pavimentazione.

3.2. Giardini e parchi urbani

3.2.1. Disposizioni generali

Gli spazi scoperti d'uso pubblico destinati a giardino e parco sono composti da prati, alberature, masse boscate, siepi, percorsi pedonali e ciclo-pedonali, fontane, attrezzature per il gioco etc.

- In ogni caso la vegetazione dovrà essere disposta in base alle caratteristiche fisiche e botaniche e in relazione agli usi delle diverse parti del giardino evitando la collocazione casuale.
- È sempre opportuno garantire la protezione acustica e la sicurezza, mediante riporti di terra e/o l'utilizzo di masse boscate e/o la creazione di aree non praticabili.
- Il giardino deve essere inteso come uno spazio delimitato, protetto (preferibilmente con materiali vegetazionali) e introverso. Il parco deve all'opposto essere inteso come una vera parte di città, integrata con i percorsi e le funzioni urbane, nella quale l'elemento naturale prevale sull'elemento costruito senza tuttavia escluderlo. Un parco può contenere attrezzature sportive, piccoli edifici, parti delimitate come ad esempio uno o più giardini.

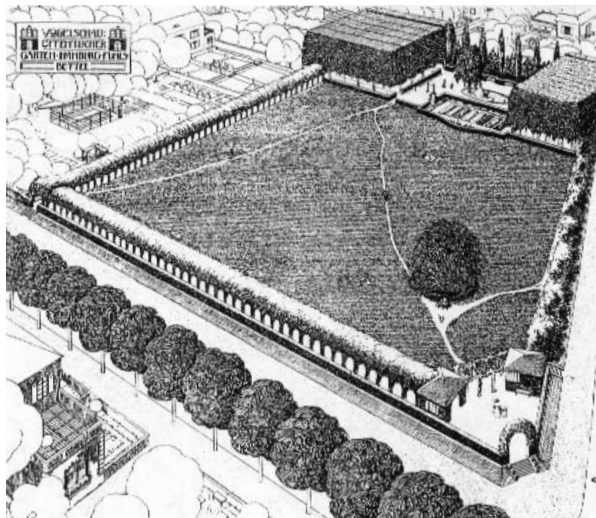
3.2.2. Giardini

- Nella progettazione dei giardini è opportuno:
 - valorizzare le risorse del luogo anche in funzione dell'economicità dell'intervento, ad esempio evitando riporti di terra eccessivi e inutili, ed evitando di eliminare radicalmente impianti arborei preesistenti anche se di scarso pregio;
 - prevedere opportuni elementi di delimitazione che proteggano lo spazio del giardino, ad esempio fasce verdi di protezione o alberate che stabiliscano un filtro tra la parte più intensamente utilizzata e la strada;
 - progettare i percorsi in relazione ai recapiti, ad esempio possono essere previsti percorsi vincolati, identificati da un materiale speci-

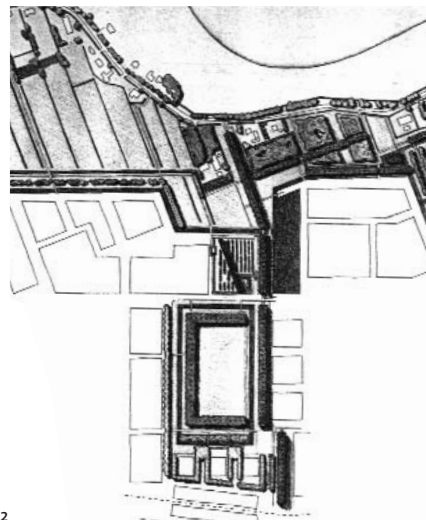
111. Il giardino pubblico dell'esempio è costituito da un ampio recinto formato da filari d'alberi e pergolati. Al suo interno si organizzano alcune semplici parti: un prato interamente calpestabile al centro del quale si dispone un ippocastano, una parte protetta da due boschetti al centro della quale sono disposte panchine e casse per il gioco dei bambini, una fascia di attrezzature sportive scoperte. I percorsi sono in parte precisamente individuati, in parte vagamente segnati dal passaggio delle persone nel prato.

112. Il parco dell'esempio si compone di parti differenziate e si insinua nella città.

113,118. Il giardino si compone di semplici strade. I percorsi debbono essere realizzati preferibilmente in materiale permeabile.



111



112



113



114



115



116



117

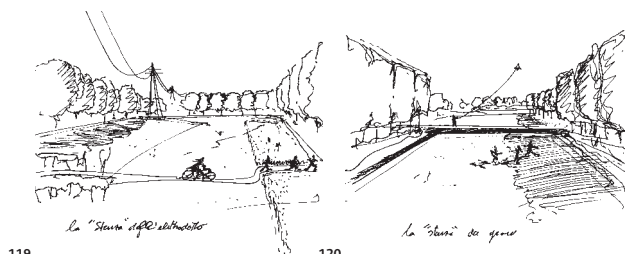


118

114. Il giardino può essere l'esito di una semplice pulizia e recupero di spazi aperti preesistenti. Nell'esempio alcune robinie sfoltite e una sistemazione delle superfici hanno dato luogo ad un giardino "pronto effetto" a bassissimo costo. In generale l'utilizzo delle risorse presenti nel sito, in primo luogo le alberature, è auspicabile.

115-117. Pochi elementi semplici possono contribuire a rendere un parco estremamente confortevole.

119-122. Un parco complesso in un ambito connotato da un forte frazionamento delle proprietà e da un contesto eterogeneo al contorno. Nella necessità di procedere per fasi successive di realizzazione, attraverso l'acquisizione e la trasformazione di superfici in tempi diversi, il progetto ha previsto di delimitare gli ambiti del parco, costituendo alcune stanze e di rendere riconoscibile l'unitarietà dello spazio attraverso una scansione di filari di alberi di nuovo impianto e il recupero dei boschi esistenti.



119

120



121



122

fico o all'opposto, ampie aree calpestabili entro le quali muoversi liberamente.

3.2.3. Parchi

- Nella progettazione dei parchi urbani è opportuno:
 - disporre accessi, aree di transizione (parcheggi, fasce alberate di protezione), e in generale elementi di connessione in funzione delle relazioni con lo spazio urbano circostante;
 - tenere conto nella progettazione dei percorsi delle differenti funzioni da questi svolte e della coerenza con la rete dei percorsi pedonali e ciclabili della città;
 - prevedere un'opportuna articolazione spaziale, senza eccessivi vincoli formali, tale da consentirne un uso differenziato, evitando che differenti fruitori rechino reciproco disturbo.
- In ogni parco esistente e di nuova costruzione è necessario predisporre opportune aree recintate destinate ad esclusivo uso dei cani. Tali aree, delimitate con semplici recinzioni in rete e pali di legno, potranno essere periodicamente spostate e permettere la manutenzione e la rigenerazione del manto erboso.

3.3. Ingressi al parco di cintura

- Entro il perimetro del parco di cintura previsto dal P.R.G. sono localizzati alcuni possibili punti d'accesso. Le caratteristiche di estensione e d'eterogeneità d'ambiente proprie del parco suggeriscono di concentrare in alcuni punti le funzioni tipiche di un parco urbano con una duplice funzione: catalizzatore di possibili forme di fruizione; presidio e controllo di ampie aree di parco agricolo da tutelare.
- Gli ingressi al parco di cintura debbono essere composti da una commistione di spazi: un parcheggio di almeno 10 posti auto, un prato praticabile attrezzato con giochi, una colonia di orti del tempo libero.

3.4. Massa boscata

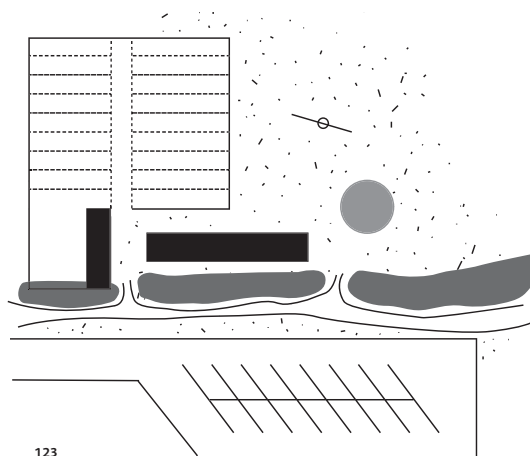
Il P.R.G. consiglia la disposizione di masse boscate confermando situazioni esistenti da mantenere o nuovi impianti. Le fasce verdi di protezione interne alla sezione stradale sono da considerarsi masse boscate con una densità d'impianto molto elevata la cui composizione andrà definita in sede di progetto esecutivo.

3.5. Alberature

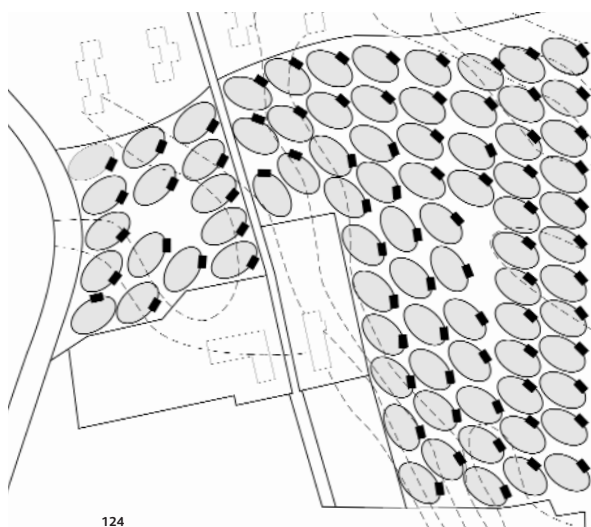
- Le alberature esistenti dovranno essere conservate e mantenute fino al termine del loro ciclo vitale e quindi sostituite.
- Se si rende necessario l'abbattimento di una pianta per motivi di sicurezza o per malattia dovrà essere garantita l'integrità del filare

123. Una ipotesi di sistemazione di un ingresso del parco di cintura comprendente un accesso carrabile e un parcheggio di almeno 10 posti auto, un prato praticabile attrezzato con giochi per i bambini, una colonia di orti del tempo libero.

124,125. Una colonia di orti urbani in Danimarca. Il progetto prevede che ogni orto sia organizzato in una cellula di forma ovale il cui nucleo è costituito da un piccolo ricovero per gli attrezzi. Complessivamente gli orti danno luogo ad un giardino poroso dove la superficie a prato compresa tra i limiti degli spazi privati forma uno spazio collettivo labirintico estremamente suggestivo e nel contempo aumenta il grado di privacy di ciascun spazio interno. Un giardino pubblico costituito da una siepe di delimitazione, da un prato praticabile e da uno spazio per il gioco.



123



124



125

mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie.

- Per la scelta delle specie e per i criteri di manutenzione valgono le direttive della legislazione regionale in materia.
- L'inserimento di alberature deve essere attuato rispettando le esigenze specifiche di ogni essenza.
- La distanza delle alberature dai confini degli spazi privati o dagli edifici, oltre al rispetto delle norme di legge vigenti, deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma degli alberi che, in ogni caso, non deve costituire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione e soleggiamento degli ambienti confinanti.

3.6. Orti del tempo libero

- Le eventuali colonie di orti del tempo libero istituiti dal Comune devono essere costituite da almeno 20/50 unità di 40 mq. ciascuna.
- Ciascun orto dovrà essere delimitato da una recinzione alta 1.60 ml. e la colonia dovrà essere attrezzata con un ricovero comune per gli attrezzi, la raccolta dei rifiuti vegetali e la distribuzione dell'acqua.
- Non è consentita la realizzazione di ricoveri autoconstruiti.

3.7. Spazi attrezzati coperti e scoperti per il commercio su aree pubbliche

- Gli spazi aperti destinati al commercio e allo svago devono avere requisiti di flessibilità e disponibilità ad accogliere forme d'uso temporanee molto diverse.
- La superficie, semipermeabile o permeabile, dovrà avere caratteristiche tali da sopportare il calpestio intenso o la pressione dei pneumatici delle auto.
- Considerata l'estensione delle aree è necessario prevedere un'alberatura regolare per la protezione dal sole.

3.8. Volumi tecnici impiantistici

- La realizzazione di volumi tecnici impiantistici fuori o entro terra come cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, deve armonizzarsi con il costruito al contorno e con i caratteri degli spazi aperti in cui sono inseriti.
- È obbligatoria la piantumazione del perimetro del lotto che ospita l'impianto, fatta salva la funzionalità dell'impianto stesso.

Esempi citati:

- 1-4. Strade a traffico moderato a Biasca e Lugano, Svizzera.
- 5-7. Rotatorie a Seregno.
- 8-9. Rotatorie a Giubiasco, Svizzera..
10. Strade nel Canton Ticino, Svizzera.
11. Strada nel centro storico di Pavia.
12. Strade nel Canton Ticino, Svizzera.
13. Marciapiede alberato a Dortmund, Germania.
- 14,15. Marciapiedi alberati a Seregno.
- 16-19. Nordrhein Westfalen, Germania. Verkehrsberuhigung und Straßenraumgestaltung, *Bausteine für Planungspraxis in Nordrhein-Westfalen 12*, Landes NRW, Dortmund, 1992.
20. Strada di distribuzione a Wageningen, Olanda.
21. Strada in Nordrhein Westfalen, Germania. Verkehrsberuhigung und Straßenraumgestaltung, *Bausteine für Planungspraxis in Nordrhein-Westfalen 12*, Landes NRW, Dortmund, 1992.
- 22,23. Strada di scorrimento a Seregno.
24. Strada a San Jose, California, *Contemporary Landscape Architecture*, Process architecture co., Tokyo, 1991.
25. Nordrhein Westfalen, Germania. Verkehrsberuhigung und Straßenraumgestaltung, *Bausteine für Planungspraxis in Nordrhein-Westfalen 12*, Landes NRW, Dortmund, 1992.
26. Schema tratto da D. Prinz, *Planification y configuration urbana*, G. Gili, Mexico, 1986.
- 27-31. Alberature stradali a Lugano, Svizzera.
- 32,33. Strade cortile a Mentone, Francia.
34. Strada cortile in Nordrhein Westfalen, Germania. Verkehrsberuhigung und Straßenraumgestaltung, *Bausteine für Planungspraxis in Nordrhein-Westfalen 12*, Landes NRW, Dortmund, 1992.
35. Strada cortile a Lugano, Svizzera.
36. Schema tratto da D. Prinz, *Planification y configuration urbana*, G. Gili, Mexico, 1986.
37. Disegno tratto da: Institute of Transportation Engineers, *Disegno di strade urbane e controllo del traffico*, Hoepli, Milano, 1993.
- 38-41. Strade cortile in Nordrhein Westfalen, Germania. Verkehrsberuhigung und Straßenraumgestaltung, *Bausteine für Planungspraxis in Nordrhein-Westfalen 12*, Landes NRW, Dortmund, 1992.
- 42-45. Disegno tratto da: Institute of Transportation Engineers, *Disegno di strade urbane e controllo del traffico*, Hoepli, Milano, 1993.
- 46,47. Strada cortile in Nordrhein Westfalen, Germania. Verkehrsberuhigung und Straßenraumgestaltung, *Bausteine für Planungspraxis in Nordrhein-Westfalen 12*, Landes NRW, Dortmund, 1992.
48. Strada a Lugano, Svizzera.
- 49,50. Disegni tratto da: Institute of Transportation Engineers, *Disegno di strade urbane e controllo del traffico*, Hoepli, Milano, 1993.
- 51-56. Percorsi ciclabili e pedonali in Nordrhein Westfalen, Germania. Verkehrsberuhigung und Straßenraumgestaltung, *Bausteine für Planungspraxis in Nordrhein-Westfalen 12*, Landes NRW, Dortmund, 1992.
57. Giardino pubblico a Seregno.

- 58-63. Schemi tratti da D. Prinz, *Planification y configuration urbana*, G. Gili, Mexico, 1986.
64. Percorso ciclabile in Nordrhein Westfalen, Germania. Verkehrsberuhigung und Straßenraumgestaltung, *Bausteine für Planungspraxis in Nordrhein-Westfalen 12*, Landes NRW, Dortmund, 1992.
- 65,66. Percorsi pedonali a Seregno.
- 67-70. Schemi tratti da D. Prinz, *Planification y configuration urbana*, G. Gili, Mexico, 1986.
71. Percorso pedonale nel centro storico di un comune della regione milanese.
- 72-75. Percorsi pedonali a Seregno.
76. Percorso ciclopedonale in un parco della regione milanese.
- 77-79. Schemi tratti da D. Prinz, *Planification y configuration urbana*, G. Gili, Mexico, 1986.
80. Strada in Nordrhein Westfalen, Germania. Verkehrsberuhigung und Straßenraumgestaltung, *Bausteine für Planungspraxis in Nordrhein-Westfalen 12*, Landes NRW, Dortmund, 1992.
81. Strada cantonale in Canton Ticino, Svizzera.
- 82,83. Schema tratto da M. Zoppi, *Progettare con il verde*, Alinea, Firenze, 1989.
84. Parcheggio a Cadoneghe, Padova.
85. Parcheggio a Milano.
86. Schema tratto da D. Prinz, *Planification y configuration urbana*, G. Gili, Mexico, 1986.
87. Parcheggio in Nordrhein Westfalen, Germania. Verkehrsberuhigung und Straßenraumgestaltung, *Bausteine für Planungspraxis in Nordrhein-Westfalen 12*, Landes NRW, Dortmund, 1992.
88. Parcheggio nella regione milanese.
89. Parcheggio a Seregno.
- 90-94. Parcheggi nella regione milanese.
95. Parcheggio a Bellinzona, Svizzera.
- 96,97. Schemi tratti da D. Prinz, *Planification y configuration urbana*, G. Gili, Mexico, 1986.
- 98,99. Fermate dell'autobus a Lione, Francia.
100. Sottopasso in Nordrhein Westfalen, Germania. Verkehrsberuhigung und Straßenraumgestaltung, *Bausteine für Planungspraxis in Nordrhein-Westfalen 12*, Landes NRW, Dortmund, 1992.
101. Schemi tratti da D. Prinz, *Planification y configuration urbana*, G. Gili, Mexico, 1986.
102. Piastra ecologica a Lione.
103. Piazza in Canton Ticino, Svizzera.
104. Piazza a Seregno.
105. Piazza a Rotterdam, Olanda.
106. Piazza a Cadoneghe, Padova.
107. Piazza a Barcellona, Spagna.
108. Piazza a Lugano, Svizzera.
- 109,110. Piazza a Rotterdam, Olanda.
111. L.Migge, Giardino ad Amburgo, Germania.
112. Parco urbano a Rotterdam, Olanda.
- 113,118. Giardino pubblico nella regione milanese.
- 119-121. Progetto per il parco della Porada a Seregno.
122. Il parco della PORada a Seregno.
123. Ingresso al parco di cintura.
- 124,125. Carl Theodor Sorensen, Colonia di orti urbani a Naerum, 1934.
- 110-112. Esercizi pubblici a Milano.

SEZIONE IV

**DISPOSIZIONI PARTICOLARI
PER LA PRESERVAZIONE
DELLA QUALITÀ DELLA FALDA**

Art.1. Disposizioni preliminari	425
Art.2. Impermeabilizzazione del suolo	425
Art.3. Rilevati delle infrastrutture viarie	425
Art.4. Erosione del suolo di origine antropica	426
Art.5. Reti tecnologiche sotterranee	426
Art.6. Fognature	426
Art.7. Canalizzazioni agricole (fossi e scoline)	426
Art.8. Intubamenti	426
Art.9. Salvaguardia della falda acquifera	426

Art.1. Disposizioni preliminari

Tutte le prescrizioni della presente sezione sono delle direttive, così come definite all'art. 1, Titolo I, Sezione III del presente Regolamento edilizio.

Art.2. Impermeabilizzazione del suolo

1. Tutti i tipi di impianti artificiali dovranno essere realizzati con l'obiettivo di minimizzare l'effetto dell'impermeabilizzazione attraverso l'uso più esteso possibile di pavimentazioni esterne che permettano la percolazione delle acque o quantomeno la ritenzione temporanea delle stesse.

2. Tutti i tipi di impianti artificiali dovranno essere realizzati in modo da non alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di deflusso e di recapito delle acque meteoriche onde evitare allagamenti e ristagni d'acqua localizzati.

3. Nei grandi aggregati industriali o in aree dove è prevista una densa edificazione, al fine di evitare il convogliamento diretto in fognatura, si dovrà prevedere un sistema di raccolta delle acque meteoriche intercettate dalle coperture che le recapiti in aree limitrofe appositamente predisposte per l'infiltrazione naturale.

Art.3. Rilevati delle infrastrutture viarie

1. Allo scopo di mantenere il deflusso "monte-valle" delle acque di superficie si dovranno prevedere opportune "luci" di passaggio aperte lungo lo sviluppo del rilevato secondo una periodicità che faccia riferimento all'andamento generale della superficie topografica, alla pendenza dei terreni attraversati e alla quantità delle vie d'acqua intercettate.

2. I sottopassi e le botti per i sottopassi della rete viaria dovranno garantire il mantenimento della sezione preesistente del corso d'acqua, evitandone restringimenti. La sezione dell'alveo a valle dell'attraversamento non dovrà in nessun caso risultare minore rispetto a quella di monte.

Art.4. Erosione del suolo di origine antropica

1. Per erosione di origine antropica si intende il danneggiamento della copertura vegetale e pedologica del substrato litologico ad opera di attività quali scavi e rinterri e l'estrazione di materiale lapideo.

2. Le aree estrattive dovranno essere oggetto di uno specifico programma di recupero che tenga conto del grado di rinaturalizzazione spontanea già raggiunto e della possibilità di riadattare le aree escavate allo sviluppo di attività sportive e ricreative compatibilmente con le risorse naturali effettivamente disponibili nel contesto specifico di ciascuna cava.

3. All'interno delle aree estrattive abbandonate e/o con i termini della convenzione scaduti saranno permessi soltanto i movimenti di terra necessari all'attuazione di uno specifico progetto per il recupero e il ripristino ambientale.

Allo scopo di evitare l'insorgere di fenomeni di forte cedimento del terreno il recupero delle aree estrattive mediante riporto di materiali inerti dovrà prevedere il controllo della provenienza e la compattazione degli stessi durante la messa in opera.

4. Al fine di rendere recuperabili i luoghi soggetti a escavazione non sarà possibile spingere l'attività estrattiva oltre i 10 metri di profondità dal piano di campagna.

Art.5. Reti tecnologiche sotterranee

1. Gli impianti tecnologici a rete sotterranei comprendono le tubazioni del gas, dell'acquedotto, delle fognature, le linee elettriche e telefoniche e tutte le attrezzature connesse al funzionamento e alla manutenzione delle stesse.
2. La profondità, rispetto al piano di campagna, alla quale installare gli impianti tecnologici dovrà essere tale da non compromettere la crescita e lo sviluppo degli apparati radicali e non ostacolare le operazioni di aratura e/o di irrigazione delle zone agricole.
3. Allo scopo di coordinare le operazioni di scavo per gli interventi sugli impianti interrati, la tipologia, i tempi e i modi degli stessi dovranno essere resi noti in anticipo a tutti gli enti gestori di reti tecnologiche sotterranee.
4. I lavori di chiusura degli scavi dovranno garantire la risistemazione del terreno (pantumato e non) e/o della pavimentazione originaria.

Art.6. Fognature

1. Tutti gli interventi di nuovo impianto della rete fognante dovranno privilegiare il completamento della rete stessa estendendola alle aree insufficientemente servite.
2. Le reti fognanti per le aree di nuova urbanizzazione dovranno prevedere un sistema di raccolta e di smaltimento delle acque chiare separato da quello delle acque nere.
3. Per i piccoli centri e frazioni collinari lo smaltimento delle acque reflue dovrà essere organizzato mediante impianti di fitodepurazione e/o di sub-irrigazione

Art.7. Canalizzazioni agricole (fossi e scoline)

1. Tutti gli interventi che coinvolgono parti di terreno agricolo dovranno essere volti al mantenimento dell'efficienza del sistema delle canalizzazioni, provvedendo, in ogni caso, al ripristino della sua funzionalità là dove questa risulti essere stata compromessa.
2. E' vietato interrompere e/o impedire, mediante messa in opera di strutture artificiali, la rete di deflusso superficiale costituita dai fossi e dalle scoline senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque intercettate e/o deviate.

Art.8. Intubamenti

1. Sono vietati gli intubamenti e tutte le operazioni che possano portare all'interramento dei fossi quando non sia previsto uno specifico progetto che garantisca un percorso alternativo per il deflusso delle acque a "giorno" con individuazione di un recapito ben definito.

Art.9. Salvaguardia della falda acquifera

1. Non è consentito lo smaltimento delle acque reflue degli impianti domestici (vasche Imhoff, ticamerale ecc.) mediante pozzi a perdere.
2. Lo smaltimento dei suddetti reflui dovrà avvenire mediante impianti di sub-irrigazione opportunamente dimensionati in base alla necessità di smaltimento.

3. I pozzi per l'approvvigionamento idrico dell'acquedotto non più utilizzati, se non adibiti a punti di controllo e di monitoraggio della falda (misura del livello e analisi sulle qualità delle acque) dovranno essere tombinati.
4. Tutte le richieste di concessione per la realizzazione di nuovi pozzi dovranno essere vincolate anche al parere favorevole da parte dell'Azienda A.M.S.P.

GLOSSARIO

**DEI TERMINI SPECIFICI E
DELLE ACCEZIONI PARTICOLARI**

Avvertenze

- Nel Regolamento edilizio compaiono termini già utilizzati nelle Norme Tecniche del Piano regolatore generale.
- A quell'elenco sono stati aggiunti i termini che compaiono solo nel presente Regolamento edilizio con alcune integrazioni alle voci già presenti delle Nta. Per facilitare l'uso di entrambi i Glossari, viene qui riportato l'elenco completo.
- Le definizioni sono equiparate alle prescrizioni obbligatorie, come definite all'art.1, Titolo I, Sezione III del presente Regolamento edilizio.

Area di pertinenza di un edificio: consiste nella superficie di suolo che, in base a tutti i parametri edilizi ed urbanistici che regolano l'edificazione in quella zona di Prg, corrisponde normativamente all'edificio che vi insiste o vi è progettato (al suo volume o alla sua Slp, a seconda dell'unità di misura considerata).

Articolazione dello spazio aperto: presenza contemporanea di spazi non edificati differenti per dimensione e/o trattamento del suolo e/o modalità d'uso, fra loro connessi entro un unico sistema.

Attacco a terra (di un edificio): consiste nelle specifiche modalità (di accesso, distributiva, volumetrica e formale) secondo la quale un edificio viene inserito nel suolo, istituendo rapporti tra il suo interno e lo spazio esterno. Ad esempio costituiscono modalità dell'attacco a terra alternative: piano terreno, piano rialzato, piano pilotis, piastra o zoccolo, con o senza riporti di terreno ecc. Ciascuna modalità di attacco a terra pone vincoli e incorpora potenzialità relativamente alle possibili destinazioni d'uso e di impiego del primo livello abitabile dell'edificio, istituendo relazioni differenti con lo spazio aperto che circonda la costruzione alla quota del piano di edificazione o di campagna. Nel presente Regolamento edilizio sono indicati i preferibili impieghi del primo livello abitabile così determinato o vengono suggerite specifiche combinazioni tra destinazioni d'uso e forme dell'attacco a terra.

Autorimessa: costruzione o locale di pertinenza destinati esclusivamente al ricovero, alla sosta ed alla manovra degli autoveicoli, con i servizi annessi; non sono considerate autorimesse le tettoie aperte almeno su tre lati (per le caratteristiche tecniche e le disposizioni per la prevenzione incendi si veda il D.M. 1/2/1986).

Banchina: parte della sede stradale compresa tra il margine della carreggiata e il più vicino degli altri elementi costitutivi longitudinali della sede stradale (marciapiede, spartitraffico, arginello, ecc.)

Carreggiata stradale: spazio facente parte della sede stradale, esclusivamente destinato al transito dei veicoli; al suo interno trovano posto altri elementi costitutivi della sede stradale, ad esempio: i salvagente, gli spartitraffico, le isole centrali delle rotonde, le cunette laterali per lo scolo delle acque, ecc. Lo spazio occupato dagli stalli di ogni tipo (longitudinali, inclinati, trasversali) per la sosta lungo strada degli autoveicoli non fa parte della carreggiata così definita.

Centro storico: parte originaria della città che si caratterizza a Seregno per i criteri prevalentemente unitari dell'impianto insediativo, con una relativa omogeneità nelle epoche di edificazione, ancorché con inserimenti edilizi recenti, ma soprattutto per la presenza di significati e di riferimenti simbolici di natura collettiva, per i caratteri di centralità dell'ambiente e del paesaggio urbano, per l'importante sistema del commercio diffuso, delle principali funzioni pubbliche e di alcuni edifici monumentali. Nelle presenti Nta il centro storico si definisce planimetricamente con la porzione di città rappresentata nella Tav. 3 del P.R.G.

Ciglio stradale: linea di limite della sede stradale. Definizione analoga si adotta nel caso di piste ciclabili o percorsi pedonali in sede propria.

Classi delle strade: le sedi stradali sono classificate in riferimento al ruolo urbanistico che svolgono e al rango viabilistico che viene assegnato alle carreggiate in esse previste. Tale classificazione è ripor-

tata dall'art 16.2 al 16.7, con riferimento alla Tav. 6 (Classificazione delle strade) del P.R.G. Ciascuna classe proposta dal P.R.G. può comprendere diverse delle classi di cui al Codice della strada (D.L. 30/4/1992, n. 285 e successive modifiche) e alle direttive ministeriali per la redazione, adozione ed attuazione dei piani urbani del traffico. Direttive e consigli per la progettazione di ciascuno degli elementi costitutivi delle sedi stradali si trovano nel presente Regolamento edilizio. Sono previste le seguenti classi: strade di scorrimento, strade di attraversamento principali, strade di attraversamento secondarie, strade di penetrazione e di distribuzione, strade di quartiere principali, strade-cortile.

Configurazione distributiva: in un alloggio (o in un edificio) è la specifica forma che ha assunto l'applicazione di un principio distributivo; allo stesso principio distributivo possono fare riferimento più configurazioni distributive.

Configurazione insediativa: in un insediamento è la specifica forma che ha assunto l'applicazione di un principio insediativo; allo stesso principio insediativo possono fare riferimento più configurazioni insediative.

Configurazione strutturale: in un edificio è la specifica forma che ha assunto l'applicazione di un principio strutturale; allo stesso principio strutturale possono fare riferimento più configurazioni strutturali.

Contenitore: si tratta di una costruzione, generalmente di grandi dimensioni e di struttura elementare, con caratteristiche formali e distributive estremamente flessibili, tali da consentire una grande adattabilità dello spazio interno ai più diversi utilizzi, senza necessariamente dover essere assoggettato ad interventi di radicale ristrutturazione, spesso potendo limitare le opere a quelle impiantistiche e di arredo. Deve la sua immagine esterna soprattutto al trattamento delle superfici di facciata e alle insegne che vi vengono collocate. A Seregno è presente nella famiglia di materiali n. 4. Prevalentemente ospita attività della produzione industriale e artigianale, magazzini e depositi, commercio, locali espositivi, attività ricreative, ecc.

Contenitori per rifiuti: nello spazio pubblico consiste in manufatti mobili destinati alla raccolta (differenziata o meno) dei rifiuti; nei lotti occupati dai materiali costitutivi della famiglia n.4 può consistere in una costruzione di pertinenza, in genere costituita da elementi prefabbricati, atti alla raccolta di sfridi e rifiuti ingombranti esito del processo di produzione (trucioli, rottami, materiale di scarto, ecc.).

Contesto finitimo: è l'intorno spaziale limitrofo all'area di progetto. Comprende almeno i lotti e l'edificazione direttamente confinanti con gli spazi sui quali insiste l'intervento e quelli che affacciano sulle strade eventualmente disposte sul perimetro del lotto. Negli elaborati del progetto la sua rappresentazione è necessaria al fine di controllare le modalità di affaccio degli interventi previsti verso i materiali urbani confinanti.

Contesto immediato: è l'intorno spaziale (convenzionalmente stabilito entro un raggio di almeno cento metri dall'area di intervento) entro il quale osservare i tipi di materiali urbani presenti nel settore ove si collocano gli interventi previsti. Negli elaborati del progetto la sua rappresentazione è necessaria al fine di controllare l'omogeneità o l'eterogeneità del settore entro il quale materiali urbani previsti sono inseriti.

Contesto rilevante: è costituito da quell'insieme di materiali esistenti (dello spazio privato e/o di quello pubblico) entro il quale gli interventi previsti acquistano un senso urbano specifico. Tale insieme di appartenenza del progetto può essere costruito in riferimento a molteplici punti di vista (morfologico, figurativo, funzionale, relazionale, simbolico, ecc.). Ad esempio: il legame tra spazi pubblici esistenti e quelli previsti nel progetto entro un unico sistema coerente; l'appartenenza delle costruzioni previste ad una sequenza di edifici della stessa natura lungo una sede stradale o lungo un allineamento; il bacino di utenza per una funzione collettiva, ecc., sono tutti contesti rilevanti per un progetto. Ciascun intervento può fare riferimento a più contesti di relazione rilevanti, riconosciuti mediante l'applicazione di criteri differenti. Negli elaborati del progetto la rappresentazione del contesto rilevante è particolarmente importante al fine di controllare il posto occupato da alcune trasformazioni di rilievo (dai punti di vista dimensionali e/o funzionali e/o simbolici, ecc.) all'interno della città esistente. Ad esempio: progetti di trasformazione unitaria (piani attuativi) che prevedono la realizzazione di numerosi edifici e alcuni spazi d'uso collettivo, oppure edifici che ospitano grandi funzioni urbane pubbliche o private, ecc.

Corsia pedonale: è la parte della sede stradale destinata al transito dei pedoni e posta alla stessa quota della carreggiata dalla quale è separata mediante opere stabili (paletti, ringhiere, catene, ecc.) oppure ne è distinta mediante la segnaletica orizzontale o un particolare trattamento delle superfici di rivestimento del suolo. Le indicazioni dimensionali delle corsie pedonali vanno intese al netto delle eventuali opere stabili di delimitazione.

Corte e cortile: spazio aperto, generalmente d'uso comune, nella prevalenza dei casi totalmente chiuso e compreso, in tutto o in parte, tra differenti edifici o tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio. Talvolta, ad esempio in certi materiali urbani della famiglia n. 3, alcuni lati possono essere costituiti da recinzioni (prevalentemente muri). In genere si parla di "corte aperta" quando uno dei lati non è occupato da edifici. Si è in presenza di un cortile anche se gli edifici che delimitano lo spazio non sono fra loro uniti. Pertanto le caratteristiche che generalmente presenta questo spazio sono le seguenti: consente che aria e luce giungano alle differenti parti degli edifici; alcune costruzioni lo proteggono dalla prevalenza dei rumori e dagli sguardi provenienti dall'ambiente esterno; è messo in comunicazione diretta con lo spazio pubblico mediante un numero limitato di accessi (generalmente uno, eventualmente l'ingresso carrabile è separato da quello pedonale); è di proprietà comune e utilizzato da differenti soggetti; può essere destinato ad usi molteplici (giardino, parcheggio, spazio di rappresentanza, ecc.) a seconda della natura e del tipo degli edifici, della sua destinazione d'uso, del suo periodo di costruzione, ecc.

Costruzione: per costruzioni si intendono gli edifici, le opere in muratura di qualsiasi tipo (ai fini del calcolo delle distanze con esclusione dei muri di cinta di altezza inferiore a ml. 3,00 e dei manufatti ad essi associati relativi agli ingressi pedonali e carrabili, aperti almeno da un lato) ed i manufatti, anche in materiale diverso, che posseggano i caratteri della stabilità, dell'immobilizzazione rispetto al suolo e dell'idoneità a modificare in modo significativo il territorio.

A titolo esemplificativo sono costruzioni, oltre agli edifici in genere: tettoie, pensiline, pergolati, serre fisse non stagionali, rustici, guardiole, stalle, forni, camini e similari; non sono costruzioni: stenditoi per biancheria, tende e serre destinate ad uso stagionale (con altezza di copertura non superiore a ml. 1,80), ricoveri di modeste dimensioni per animali (con altezza di copertura non superiore a ml. 1,80), panchine, attrezzature per il gioco (altalene, scivoli e simili) e per lo sport all'aperto (porte per il calcio, canestri e simili).

Costruzione (o edificio) e locali di pertinenza: manufatto realizzato all'interno dello spazio aperto di pertinenza o vano facente parte dell'edificio, destinati in modo durevole a servizio della funzione ospitata nell'edificio principale. Non vi è prevista la permanenza di persone e, nel caso i locali e le costruzioni siano chiusi su quattro lati, i rapporti minimi di aeroilluminazione non sono raggiunti (ad esclusione delle guardiole e delle serre). Sono costruzioni (o locali) di pertinenza ad esempio: autorimesse private, tettoie, pensiline, pergolati, fienili, legnaie e rustici in genere, ricoveri attrezzi per il giardinaggio, serre, guardiole, cantine, ripostigli, ecc. Le costruzioni di pertinenza possono essere realizzate in forma indipendente all'interno dello spazio aperto di pertinenza o, preferibilmente, in aderenza all'edificio principale o lungo il confine, nel rispetto delle disposizioni ad esse relative contenute nel presente Regolamento Edilizio per ciascuna famiglia di materiali urbani. I manufatti dovranno essere di carattere semplice, ma realizzati con materiali durevoli.

Gli strumenti urbanistici vigenti stabiliscono se, in che modo e in quale proporzione le costruzioni e i locali di pertinenza siano da computarsi relativamente ai parametri urbanistici che disciplinano l'edificabilità del lotto (la superficie coperta, la superficie lorda di pavimento, ecc.). Fanno parte delle costruzioni di pertinenza gli edifici e i locali tecnici (si veda: Costruzione tecnica).

Costruzione tecnica (o edificio tecnico) e locale tecnico: pertinenza strettamente necessaria a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnologici al servizio dei fabbricati (ad esempio impianti idrico, elettrico, termico, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, televisivo, telefonico, fognario, di parafulmine, ecc.); nel caso siano costruzioni indipendenti dall'edificio principale l'altezza di copertura non deve essere superiore a ml. 2,50 (tranne i casi in cui per comprovate esigenze tecniche o specifiche prescrizioni in materia di sicurezza siano necessarie altezze superiori). Si veda anche: Costruzione (o locale) di pertinenza.

Nel caso i locali tecnici siano posti in appositi volumi su coperture piane o emergano da tetti a falda, non potranno superare l'altezza massima dell'edificio per più di ml. 3,50 misurata all'estradosso della soletta di loro copertura, fatte salve le norme E.N.P.I. per le cabine extracorsa.

Criteri compositivi: principi che sovrintendono alla disposizione fra loro degli elementi costitutivi dell'edificio. Ad esempio nelle facciate sono riconoscibili nei ritmi di distribuzione dei pieni e dei vuoti, quindi nella posizione delle bucatore, nella loro forma, proporzione e allineamenti seguiti.

Destinazione d'uso compatibile (o complementare): è quella che si può insediare nella zona senza comportare effetti negativi e che pertanto può convivere in contiguità alla destinazione d'uso principale, pur non essendo ad essa integrata. Le destinazioni d'uso compatibili e le eventuali quantità ammissibili per ciascuna zona della città sono stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti.

Destinazione d'uso integrativa (o pertinenziale): è quella che rende possibile lo svolgimento adeguato delle attività previste dalla destinazione d'uso principale. Essa è necessaria alla destinazione d'uso principale sul piano quantitativo, strutturale o del funzionamento, la rende più completa, valida ed efficace, aggiungendo ulteriori elementi, fondendosi con essa e divenendo un tutto compiuto. In quanto tali, le destinazioni d'uso integrative sono da considerarsi pertinenze della destinazione d'uso principale, hanno sede negli stessi edifici o lotti occupati da quest'ultima e sono a suo esclusivo servizio. Le destinazioni d'uso integrative per ogni destinazione d'uso principale e le loro quantità ammissibili per ciascuna zona della città sono stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti.

Destinazione d'uso principale (o qualificante): è quella che in modo prevalente caratterizza le attività che si svolgono in un edificio o in una zona. Le destinazioni d'uso principali per ciascuna zona della città sono stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti.

Destinazione d'uso: funzioni del suolo e ospitate negli edifici, esistenti, previste ed ammesse dal Piano regolatore, in una specifica porzione di territorio.

Deviatore diagonale: barriera posta diagonalmente in un incrocio per trasformarlo in due strade non comunicanti. Rispetto al cul de sac ha il vantaggio di non impedire completamente il passaggio del traffico mantenendo la continuità dei percorsi all'interno del quartiere.

Dimensione domestica dell'abitare: concerne l'insieme delle attività e delle pratiche che riguardano la famiglia e che si svolgono nella casa e nello spazio aperto di pertinenza. Talvolta tali pratiche si possono presentare negli stessi spazi insieme ad altre, ad esempio quelle relative al lavoro; il Prg ne regola l'eventuale compresenza e norma le possibili forme di convivenza; il Regolamento edilizio ne mostra e regola le conseguenze nella progettazione.

Edifici all'interno degli isolati: sono quelli che non possiedono nessun fronte prospiciente la strada (pubblica o privata).

Edifici prospicienti la strada: sono quelli che possiedono almeno un fronte volto verso la strada (pubblica o privata); sono insediati sia in corrispondenza del ciglio stradale, sia in posizione arretrata, ma senza che nessuna altra costruzione ne impedisca la vista complessiva o altro lotto, di differente proprietà, sia presente fra essi e la strada.

Edificio ibrido: è un edificio le cui parti costitutive fanno capo a caratteri morfologici e criteri tipologico-distributivi diversi e sono composte, sovrapposte o integrate fra loro secondo modalità compositive di volta in volta differenti. In alcuni casi ospita destinazioni d'uso molteplici, assumendo anche le caratteristiche di un edificio promiscuo.

Edificio per destinazioni d'uso integrative: è presente qualora le destinazioni d'uso integrative siano ospitate in un apposito edificio all'interno del lotto.

Edificio principale: si tratta dell'edificio che per forme, dimensioni, principio insediativo e destinazioni d'uso ospitate assume il ruolo di caratterizzare uno specifico materiale costitutivo. Generalmente ospita una destinazione d'uso principale.

Edificio promiscuo: si tratta di un edificio che ha destinazione mista venendo occupato sia dalle destinazioni d'uso principali, sia da quelle integrative. Può essere costituito dal semplice accostamento, con costruzione in aderenza, di edifici con caratteri morfotipologici e funzionali differenti, oppure da un unico edificio ibrido.

Elementi costitutivi della sede stradale: sono tutti i manufatti che, disposti in opportuna sequenza, possono concorrere alla formazione di una sede stradale. Ad esempio sono elementi costitutivi della sede stradale: carreggiata, spartitraffico, salvagente, isola centrale delle rotatorie, banchina,

fosso di guardia, fascia alberata, parapetto, argini, marciapiede, marciapiede alberato, percorso pedonale, ciclabile e ciclopedonale, fascia verde di protezione, fascia alberata, spazi per la sosta degli autoveicoli, spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti, ecc.

Elementi costitutivi dei materiali urbani: sono tutti quei manufatti e quegli spazi che, fra loro combinati entro specifiche regole di composizione, consentono di riconoscere uno specifico materiale urbano. Ad esempio nelle costruzioni: edificio principale, costruzioni di pertinenza (autorimesse, serre, tettoie, pensiline, ecc.), edifici promiscui, recinzioni; negli spazi aperti: giardini, parcheggi, rampe, ecc.

Elementi integrativi della sezione stradale: sono quegli Elementi costitutivi della sede stradale che hanno compito di arricchire la specifica Sezione stradale base prevista per ogni classe, rendendola più completa, valida ed efficace, fondendosi con essa e divenendo un tutto compiuto, articolando l'insieme delle sedi transitabili e delle attrezzature previste.

Elementi di interfaccia: in un materiale urbano sono quegli elementi prospicienti allo spazio pubblico. Si tratta di recinzioni, passi carrabili, ingressi pedonali e carrabili, piantate a confine, insegne, tendoni. Si tratta di elementi che collaborano alla costruzione dell'immagine della strada e modulano diversamente il rapporto fra il lotto e lo spazio pubblico.

Fascia alberata: è la parte della sede stradale destinata esclusivamente ad accogliere filari o gruppi di alberi e arbusti.

Fascia verde di protezione: è la parte della sede stradale destinata ad accogliere barriere vegetali o manufatti di protezione dal rumore e dalle polveri.

Fosso di guardia: è la parte concava e permeabile della sede stradale destinata alla raccolta e alla dispersione delle acque piovane.

Grado di intensità prescrittiva: in una norma consiste nella diversa forza obbligatoria che il suo enunciato possiede, vale a dire nel potere di indirizzare, o meno, verso una unica direzione l'azione del destinatario della norma stessa. Nel presente Regolamento edilizio vengono utilizzati tre gradi di intensità prescrittiva: norme categoriche, direttive, consigli (si veda l'art. 1, Titolo I, Sezione III).

Guardiole: costruzioni di pertinenza costituite da un piccolo vano a uso portineria. A differenza delle altre costruzioni di pertinenza i rapporti di aeroilluminazione devono essere verificati.

Immagine della strada: è l'esito dell'interazione di un insieme variegato di elementi, presenti in modo ripetuto e costante, che costruiscono il paesaggio di un ambiente stradale, ad esempio: il rapporto tra l'altezza dell'edificazione e la distanza tra gli edifici; il tipo e la dimensione dei manufatti che separano lo spazio pubblico da quello privato (muri e/o recinzioni, ecc.); la dimensione e la composizione della sede stradale (tipo di illuminazione pubblica, marciapiedi, aiuole, alberi, ecc.); la presenza, o meno, di: negozi al piede degli edifici, insegne, balconi, bowindow e sporgenze di altra natura; ecc.. Inoltre l'immagine della strada dipende anche dalla presenza di eventuali eccezioni e discontinuità (slarghi e spazi aperti ai lati della sede stradale, puntuali arretramenti o avanzamenti dell'edificazione

dall'allineamento prevalente, la presenza di edifici di rilievo monumentale, ecc.).

Impianti tecnologici: impianti finalizzati al funzionamento dell'edificio o delle attività che vi si svolgono; si veda anche: Costruzione tecnica (o locale tecnico).

Lotto prospiciente la strada: è quello che possiede almeno un lato del suo perimetro coincidente con il ciglio stradale.

Marciapiede: è la parte della sede stradale, esterna alla carreggiata e posta ad una quota più elevata, destinata al transito dei pedoni e al contenimento di oggetti ed impianti diversi relativi al traffico degli autoveicoli (ad es. segnalazione stradale). Nel caso in cui non sia presente, essendo il transito dei pedoni alla stessa quota della carreggiata, il percorso dovrà essere delimitato e/o protetto (si veda: Corsia pedonale). Le indicazioni dimensionali dei marciapiedi comprendono i cordoli di delimitazione.

Massa boscata: indica situazioni esistenti da mantenere, o il trattamento progettuale del suolo, con essenze arbustive e arboree fra loro composte in modi specifici, al fine di ottenere aree con presenza di fitta vegetazione, con il suolo prevalentemente non praticabile ed al massimo attraversato da alcuni percorsi; le masse boscate possono essere anche utilizzate ai fini della protezione contro i rumori e le polveri o per schermare delle visuali.

Materiale urbano: specifica combinazione di costruzioni (edificio principale, edificio promiscuo, costruzioni di pertinenza, recinzioni, ecc.) e di spazi aperti fra loro legati secondo specifiche regole di composizione all'interno di un lotto. Le combinazioni aventi caratteristiche analoghe sono raccolte in specifiche famiglie di materiali urbani. Nello spazio aperto d'uso pubblico è riconoscibile un particolare insieme di materiali urbani per il quale vengono fornite apposite disposizioni.

Famiglia di materiali urbani: insieme di materiali urbani che intrattengono fra loro rapporti di somiglianza circa alcuni aspetti maggiormente rilevanti ai fini della identificazione dei materiali stessi (forma, dimensione e tipo degli oggetti edilizi presenti, rapporti fra spazio edificato e spazio aperto di pertinenza e quello pubblico, ecc.) e per i quali è possibile fornire disposizioni analoghe o parzialmente analoghe circa i comportamenti di progettazione.

Pensilina: costruzione di pertinenza costituita dalla copertura di uno spazio aperto realizzata in oggetto con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose. Si tratta di un elemento architettonico di copertura (in corrispondenza di ingressi, cortili, porte, finestre, ecc.) appartenente all'edificio quando è realizzata in oggetto dalle pareti della costruzione.

Pergolato: costruzione di pertinenza aperta, atta generalmente al sostegno di piante rampicanti, ma anche di tende, cannici, stuoie e, in ogni caso, di coperture costituite da materiali non durevoli e comunque rimovibili. Può essere costituita da una struttura di elementi verticali in legno o metallo sormontati per traverso da altri elementi lineari analoghi. Possono svolgere la medesima funzione griglie di cavi metallici tesi tra gli edifici presenti nel lotto o tra essi e le recinzioni, in questi caso non si tratta di costruzione.

Piano (di un edificio): livello di un edificio corrispondente alla quota di un pavimento.

Piano (o locale) abitabile: Sono piani (o locali) abitabili quelli ove si svolge la vita domestica, lavorativa e sociale e nei quali sia prevista la permanenza di persone. Non vengono considerati abitabili quei piani o quei locali in cui la permanenza di persone non sia prevista del tutto o sia circoscritta allo svolgimento di alcune attività specifiche e limitate nel tempo. Possiedono requisiti di abitabilità quei locali che rispettano le altezze minime e i valori minimi dei rapporti di aeroilluminazione (fatte salve le eventuali deroghe ammesse). I requisiti dimensionali e di altra natura sono indicati nel presente Regolamento edilizio e dal Regolamento locale d'igiene.

Piano ammezzato: piano intermedio, di altezza inferiore rispetto agli altri (h. netta minima ml. 2,40), collocato tra il piano terreno (o quello rialzato) e il primo piano. È preferibile sia connesso direttamente con i locali del piano terreno o del primo piano.

Piano di campagna: è definito dalla quota altimetrica del suolo esistente, senza tenere conto di sbancamenti e riporti, da determinare prima dell'intervento con il competente ufficio comunale.

Piano di edificazione: caposaldo altimetrico, da determinare prima dell'intervento con il competente ufficio comunale, corrispondente alla quota del terreno esito degli eventuali interventi di consolidamento, sbancamento e/o riporto, atti a stabilire la quota dello spazio ad uso pedonale pubblico in riferimento al piano di campagna.

Piano fuori terra: è un piano dell'edificio posto al di sopra della quota del piano di edificazione per la totalità della sua altezza e superficie.

Piano interrato: è un piano dell'edificio (coincidente o meno con il suo sedime) posto al di sotto della quota del piano di campagna per la totalità della sua altezza (comprensiva dello spessore della soletta di copertura) e superficie.

Piano pilotis: è un piano fuori terra dell'edificio, nel quale la modalità dell'attacco a terra prevede la realizzazione di una serie di pilastri che sorreggono la costruzione e sollevano di un piano il primo livello abitabile dell'edificio. Permette la percezione reciproca tra gli spazi liberi del lotto, attraverso l'edificio, oltre a consentire una possibile continuità pedonale al livello del piano di edificazione.

Piano rialzato: è un piano fuori terra dell'edificio con quota del pavimento, misurata dal piano di edificazione, compresa tra ml. + 0,30 e + 1,50.

Piano seminterrato: è un piano dell'edificio posto al di sotto della quota del piano di edificazione, per la totalità della sua superficie e fuori terra per una parte della sua altezza.

Piano sottotetto: è un piano dell'edificio il cui soffitto è costituito dalla copertura dell'edificio stesso. Non viene conteggiato nel numero dei piani fuori terra utilizzati per definire i "materiali urbani" nella Sezione II del presente Regolamento edilizio. Si distinguono tre tipi di sottotetto: a) sottotetto ispezionabile, b) sottotetto/solaio, c) sottotetto abitabile. I loro requisiti sono indicati al Titolo I della Sezione III.

Piano terreno: è un piano fuori terra dell'edificio posto al livello del piano di edificazione o con quota

del pavimento, misurata dal piano di edificazione, inferiore o uguale a ml. + 0,30.

Piastra: edificio di esigua altezza (se rapportata alla sua estensione planimetrica) che costituisce la base di appoggio per uno o più edifici fra loro combinati (con destinazione d'uso residenziale o terziaria e generalmente appartenente alla famiglia di materiali n. 2) e che ospita prevalentemente funzioni di servizio, ma che può contenere anche residenze con tipologia differente da quelle presenti negli edifici soprastanti. Sulla sua copertura possono trovare posto terrazze alle quali si accede dagli alloggi degli altri edifici. Una particolare configurazione di questo criterio di attacco a terra può essere rappresentata da una variazione della modalità con piano seminterrato, quando quest'ultimo (ad esempio destinato a parcheggio) si estende oltre il sedime dell'edificio. In questo caso è preferibile chiamare questo manufatto zoccolo.

Pista ciclabile e ciclopedonale: sede della circolazione destinata esclusivamente al transito delle biciclette o promiscuo dei pedoni e delle biciclette; se non possiede un percorso indipendente e fa parte di una sede stradale deve essere opportunamente delimitata dagli altri elementi.

Portico: spazio coperto al piano terreno degli edifici, con un lato aperto e dotato di colonnato.

Pre-progetto: consiste in un ristretto insieme di elaborati di carattere sintetico e provvisorio, aventi lo scopo di illustrare una idea progettuale e le modalità di suo possibile trattamento. Esso viene presentato esclusivamente alla Commissione edilizia al fine di ottenere un parere preventivo sulla qualità e il decoro dell'intervento. Non è quindi destinato a dimostrare la conformità del progetto alle norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti che regolano l'attività edilizia e urbanistica e forniscono disposizioni sulla capacità edificatoria dei lotti, il rispetto delle quali in questa sede si dà per scontato. Esso ha invece lo scopo di esporre gli argomenti che sostengono un orientamento progettuale (relativamente ai criteri insediativi e/o ai caratteri compositivi dell'edificio) e una specifica interpretazione delle disposizioni e dei consigli del presente regolamento edilizio.

Ad esempio, possono far parte di un pre-progetto per un intervento edilizio: schemi sui criteri di posizionamento dell'edificio nel lotto e in riferimento al contesto; schizzi sulle modalità di trattamento compositivo dei volumi e delle facciate; plastici di studio; ecc.. Oppure, possono far parte di un pre-progetto per un intervento urbanistico: schemi relativi ai criteri insediativi adottati; schizzi prospettici a volo d'uccello; schemi sulla dislocazione delle destinazioni d'uso previste; plastici di studio; ecc..

Primo livello abitabile: nella descrizione dell'attacco a terra di un edificio, l'espressione viene utilizzata per indicare, a partire dal piano di edificazione, la posizione del primo piano che possiede caratteristiche di abitabilità. Ad esempio: "primo livello abitabile al piano terra", oppure "primo livello abitabile al piano rialzato", "primo livello abitabile al primo piano" (nel caso sia presente un piano pilotis), ecc. Si veda anche: "Piano (o locale) abitabile".

Principio distributivo: in un edificio è il criterio che sovrintende alla composizione e al funzionamento dello spazio interno. Esso governa la disposizione delle unità abitative fra loro e rispetto agli eventuali vani comuni; quella dei vani che compongono ciascuna unità, le loro relazioni reciproche e le destinazioni d'uso che ad essi vengono assegnate. Il principio distributivo ha effetti sulle modalità di relazione tra l'interno e l'esterno dell'edificio (le regole di aggregazione con le altre unità abitative e il rapporto con lo spazio aperto di pertinenza) e tra il lotto e lo spazio pubblico (ad esempio le modalità di accesso pedonale e/o carrabile).

Principio insediativo: sovrintende alle modalità di disposizione e aggregazione degli edifici e degli spazi aperti di pertinenza in rapporto con: l'orientamento, l'orografia, la suddivisione particellare, gli altri edifici esistenti e lo spazio pubblico.

Principio strutturale: in un edificio sovrintende al suo funzionamento dal punto di vista statico; governa la scelta del tipo di struttura portante e le relazioni reciproche tra gli elementi resistenti principali e secondari necessari a dare stabilità al fabbricato.

Progetto-norma: insieme di disposizioni, di criteri e di informazioni progettuali con vario grado di intensità prescrittiva, avente per oggetto la trasformazione di porzioni discrete del territorio comunale. Il progetto-norma è costituito da testi e schemi grafici che riportano in sintesi gli elementi rilevanti degli interventi di trasformazione previsti per ciascun comparto cui fanno riferimento.

Esso può indicare: le quantità relative all'edificazione possibile e alle superfici del suolo pubblico e di quello privato; le destinazioni ammesse per gli edifici e lo spazio non costruito; le istruzioni per la progettazione relative all'insediamento degli edifici e al trattamento dello spazio aperto; ecc.. Suoi destinatari principali sono gli estensori dei piani attuativi o dei progetti di concessione edilizia convenzionata ed ha lo scopo di indirizzare ed informare la progettazione esecutiva. Nel Prg sono utilizzate forme diverse di presentazione del progetto-norma, a seconda del tipo, natura e complessità delle trasformazioni previste e dei contesti entro i quali queste ultime sono collocate. Possono comprendere elaborati grafici che trattano nel dettaglio aspetti relativi all'insediamento e al progetto del suolo: zone C per l'espansione unitaria residenziale, Comparti di riqualificazione urbana (CRU), Comparti di riqualificazione urbana a destinazione industriale e artigianale (CRUI), zone D per l'espansione unitaria produttiva; oppure si possono limitare ad un insieme di dati tecnici con poche istruzioni per la progettazione (Comparti di completamento dello spazio pubblico (CSP), Comparti per l'attuazione di parcheggi sotterranei (APS).

Ricoveri per attrezzi e ripostigli: costruzioni di pertinenza destinate ad attività di deposito, di ricovero di materiali, attrezzi, contenitori per rifiuti, ecc.

Rustico: si tratta di un edificio di pertinenza esistente; è di origine rurale (o relativo allo svolgimento di attività artigianali); è accorpato alla residenza (o all'officina), oppure è costruito isolatamente nei suoi pressi all'interno dello spazio aperto di pertinenza; oggi si può trovare inserito isolatamente in un lotto autonomo; è comunque destinato a non ospitare persone in modo permanente (fienili, legnaie, depositi per attrezzi, magazzini, ricoveri per macchinari, ecc.).

La costruzione è di carattere semplice, ma eseguita con materiali durevoli (ad esempio: laterizio, pietra o calcestruzzo per le strutture verticali; legno o calcestruzzo per i solai e le capriate, tegole per il manto di copertura); spesso è mancante delle opere finitura (intonaci o altri rivestimenti, pavimentazioni, ecc.); a volte è limitata alle sole strutture portanti e alla copertura, essendo priva di tamponamenti esterni e di divisioni interne.

Ai fini delle presenti norme non sono compresi fra i rustici le tettoie, le pensiline e le strutture precarie in genere, totalmente edificate in legno e/o con materiali di recupero, con coperture in eternit o lamiera, ecc.

Sagoma tridimensionale dell'edificio: consiste nel contorno di un edificio, con riferimento ad ogni e qualsiasi punto esterno di esso.

In via generale non sono significative le alterazioni della sagoma tridimensionale dell'edificio derivanti da: esclusiva eliminazione di superfetazioni; sostituzione di elementi di finitura ammalorati dell'edificio, utilizzando materiali differenti da quelli esistenti; messa in opera di rivestimenti di facciata aventi spessore superiore di quelli esistenti; rifacimento della struttura portante dei tetti (con medesima concezione strutturale) o sostituzione del manto di copertura, con relativa regolarizzazione e ripristino delle linee di colmo, in ogni caso fatto salvo il rispetto delle altezze e delle disposizioni della Guida agli interventi circa le coperture.

Sede stradale: comprende tutte le sedi viabili, sia veicolari, sia pedonali e ciclabili, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, argini, fossi di guardia e simili). Definizione analoga si adotta nel caso di piste ciclabili o percorsi pedonali e ciclopedonali in sede propria [si veda anche: ciglio stradale].

Sede stradale (elementi costitutivi della): sono i manufatti che, disposti in opportuna sequenza, possono concorrere alla formazione di una sede stradale. Ad esempio sono elementi costitutivi della sede stradale: carreggiata, spartitraffico, salvagente, isola centrale delle rotatorie, banchina, fosso di guardia, fascia alberata, parapetto, argini, marciapiede, marciapiede alberato, percorso pedonale, ciclabile e ciclopedonale, fascia verde di protezione, fascia alberata, spazi per la sosta degli autoveicoli, spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti, ecc.

Gli elementi costitutivi della sede stradale si dividono in due categorie: quelli che fanno parte della Sezione stradale base e gli Elementi integrativi della sezione stradale.

Sequenza: in una qualsiasi sezione, è la successione spaziale con la quale si presentano manufatti di natura differente, disposti entro una serie avente coerenza logica, in riferimento a diversi punti di vista (percettivo, funzionale, compositivo, ecc.) alternativamente o contemporaneamente.

Nel caso una sequenza sia descritta verbalmente, l'elenco dei manufatti corrisponde alla lettura da sinistra a destra del segno di sezione indicato. Ad esempio: strada di attraversamento, stallo per la sosta, marciapiede alberato, recinzione, spazio aperto privato alberato, edificio, portico, giardino privato, recinzione.

Serra: manufatto destinato alla coltivazione di piante. Può essere una costruzione di pertinenza realizzata con materiali durevoli e prevalentemente vetrata, oppure un manufatto di carattere stagionale e precario, costituito da un telaio di elementi portanti di metallo ricoperto di materiali plastici trasparenti. Gli strumenti urbanistici vigenti stabiliscono le superfici ammissibili in modo da distinguere la edificazione di tali costruzioni ai fini delle attività produttive florovivaistiche da quelle relative al tempo libero e al decoro degli edifici.

Sezione stradale base: comprende quegli elementi costitutivi della sede stradale irrinunciabili ai fini dell'adeguata realizzazione di una strada, in riferimento alla sua specifica classe di appartenenza.

Sezione stradale (elementi integrativi della): sono quegli Elementi costitutivi della sede stradale che hanno compito di arricchire la Sezione stradale base prevista per ogni classe, rendendola più completa, valida ed efficace, fondendosi con essa e divenendo un tutto compiuto, articolando l'insieme delle sedi transitabili e delle attrezzature previste. Ad esempio: strada di attraversamento, stallo per la

sosta, marciapiede alberato, edificio, portico, giardino privato, recinzione.

Sezione stradale tipo: consiste in una sequenza di elementi costitutivi della sede stradale, riferita ad uno specifico tracciato stradale o a sue porzioni. Comprende gli elementi facenti parte della sezione stradale base ed una selezione fra gli elementi integrativi.

Sottotetto: si veda: Piano sottotetto.

Spazio aperto di pertinenza: consiste nel suolo sul quale l'edificio è insediato; prevalentemente recintato, esso viene utilizzato a servizio o a decoro delle attività ospitate nell'edificio (ad esempio può comprendere: accessi e percorsi pedonali e carrabili, sistemazioni a giardino o a parco, depositi a cielo aperto connessi ad attività produttive o commerciali, parcheggi, ecc.); non necessariamente coincide con l'Area di pertinenza.

Stallo per la sosta: costituiscono la parte del manufatto stradale ai margini della carreggiata destinata esclusivamente alla sosta e alla manovra degli autoveicoli. Nelle aree destinate al parcheggio (in superficie o sotterraneo) costituisce lo spazio destinato alla sosta degli autoveicoli.

Strade di attraversamento principali: strade con funzione di attraversamento locale e sovralocale e di collegamento fra i diversi settori della città. Riferimento al codice della strada: Strada urbana di scorrimento minore o interquartiere/strada urbana di quartiere/strada locale interzonale.

Strade di attraversamento secondarie: strade con funzione di attraversamento locale e sovralocale e di collegamento dei diversi settori della città. Riferimento codice della strada: Strada locale extraurbana, Strada urbana di quartiere minore locale interzonale.

Strade di penetrazione e di distribuzione (o dell'accessibilità diffusa): strade di accesso ai diversi quartieri e al centro cittadino e di distribuzione. Strade di distribuzione del sistema dei parcheggi di attestamento al centro storico. Strade interne alle zone industriali. Riferimento codice della strada: Strade urbana di quartiere, strade urbane locali interzonali.

Strade di quartiere principali: strade sulle quali si attestano i principali servizi e funzioni pubbliche del quartiere. Riferimento al Codice della strada: Strada urbana di quartiere locale interzonale.

Strade di scorrimento: strada con itinerario continuo di attraversamento del territorio comunale. Riferimento al Codice della strada: Strada extraurbana primaria. Per i caratteri di tale classe sono valide le disposizioni del codice della strada.

Strade-cortile: spazi ad uso promiscuo dove differenti forme di traffico sono integrate fra loro e con altre pratiche d'uso dello spazio. Rif. Codice della strada. Isole ambientali. Le automobili ed i pedoni convivono, le prime devono dare la precedenza ai secondi e possono circolare, a passo d'uomo, solo per accedere ai lotti che affacciano sulla strada. Il traffico di attraversamento è vietato e scoraggiato, con opportuni interventi di modificazione fisica dello spazio. La strada-cortile può essere utilizzata contemporaneamente a fini diversi, compatibilmente con le dimensioni a disposizione e le destinazioni d'uso degli edifici: parcheggi, giardini, alberature, spazi per il gioco, panchine, illuminazione pubblica, prati, ecc. Pertanto si tratta di uno spazio che, per forma e attrezzatura, può anche non possedere le caratteristiche tipiche del manufatto stradale (sezione prevalentemente costante, marciapiede,

ecc.). Il P.R.G. individua le strade che possono essere trasformate in questa direzione, ne norma le caratteristiche tecniche, suggerisce convenzioni tipo per la loro realizzazione.

Strade-mercato: tracciato stradale, generalmente appartenente alla rete della viabilità con continuità territoriale (ad esempio strade di scorrimento e di attraversamento), lungo il quale si localizzano esercizi commerciali della grande distribuzione, edifici produttivi, a volte con annessa vendita diretta, edifici ospitanti destinazioni d'uso ricreative.

Suolo impermeabile: comporta l'evacuazione dell'80-100% delle acque meteoriche mediante sistemi di raccolta e canalizzazione.

Suolo permeabile: è in grado di assorbire dal 70 al 100% delle acque meteoriche, senza necessità che esse vengano evacuate altrove mediante sistemi di drenaggio o canalizzazione.

Suolo semipermeabile: è in grado di assorbire dal 30 al 60% delle acque meteoriche, rendendo necessario però anche l'approntamento di sistemi di drenaggio o di canalizzazione affinché la quota di acqua eccedente venga evacuata altrove.

Superficie impermeabile: corrisponde a pavimentazioni con l'impiego di materiali, adatti ad un uso pedonale e/o veicolare, che (per loro caratteristiche precipue o per modalità di posa) possiedono le caratteristiche del suolo impermeabile (vedi); ad esempio: asfalto, lastre di klinker, piani di cemento e calcestruzzo, gomma, tartan, conglomerati di resina e terra, ecc.

Superficie permeabile: corrisponde sia al mantenimento del terreno naturale, sia a sue modificazioni con trattamenti e/o pavimentazioni speciali, che possiedono le caratteristiche del suolo permeabile (vedi); ad esempio: terra, ghiaia, prato, pavimentazioni alveolari dei manti erbosi, ecc.

Superficie semipermeabile: corrisponde a pavimentazioni con l'impiego di materiali, adatti ad un uso pedonale e/o veicolare, che (per loro caratteristiche precipue o per modalità di posa) possiedono le caratteristiche del suolo semipermeabile (vedi); ad esempio: selciato con pietre ed erba, mosaico di pietre con fughe di varia dimensione, alcuni tipi di massetti in calcestruzzo autobloccanti, tutti posati su fondo drenante.

Tettoia: costruzione di pertinenza costituita dalla copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi puntiformi o continui, con funzione di deposito e stoccaggio.

Zoccolo: secondo una prima accezione, lo zoccolo consiste nella parte inferiore della facciata di un edificio, a contatto con il piano di edificazione, appositamente trattata per proteggere le superfici dall'usura e dai danni eventualmente causati dal passaggio di pedoni e autoveicoli. Nella composizione di una facciata tale cambiamento di materiali può estendersi, ad esempio, anche a tutto il piano terreno o rialzato, costituendo una base sulla quale viene impostato il disegno dell'intero prospetto. Una seconda accezione intende invece lo zoccolo come una parte volumetricamente definibile dell'edificio. Si tratta di una specifica modalità dell'attacco a terra che prevede un piano seminterrato più ampio del sedime dell'edificio e dotato di una copertura praticabile che costituisce un suolo artificiale, sul quale si dispongono alcuni, o tutti, gli accessi all'edificio (generalmente quelli pedonali agli alloggi e/o quelli agli esercizi commerciali, tutti collocati ad un piano rialzato).



COMUNE DI SEREGNO

Marzo 2003

STAMPA

Arti Grafiche Bianca & Volta, Truccazzano (Mi)

