



COMUNE DI LEGNANO

Provincia di MILANO

* * *

REGOLAMENTO EDILIZIO



COMUNE DI LEGNANO

Provincia di MILANO

* * *

REGOLAMENTO EDILIZIO

APPROVAZIONI:

- Delibera Consiglio Comunale del 24.4.1986, resa esecutiva con modifiche, dal CO.RE.CO. – Sez. di Milano con atto n. 063997/009 del 30.6.1986;
- Delibera della Giunta Regionale del 19.12.1986 n. IV/16458;
- Pubblicato ai sensi di Legge dal 24.02.1987 al 10.03.1987;
- **1^ Integrazione:**
adottata con Delibera Consiglio Comunale del 26.6.1987 n. 267;
approvata con Delibera Giunta Regionale del 12.4.1988 n. 31696.
- **2^ Integrazione:**
adottata con Delibera Consiglio Comunale del 22.12.1992 n. 200;
approvata con Delibera Giunta Regionale del 7.9.1993 n. 40940.
- **3^ Integrazione:**
adottata con Delibera Consiglio Comunale del 21.10.2008 n. 174;
approvata con Delibera Consiglio Comunale del 16.12.2008 n. 204.
- **4^ Integrazione:**
adottata con Delibera Consiglio Comunale del 13.11.2012 n. 80;
approvata con Delibera Consiglio Comunale del 27.02.2013 n. 13.

Legnano, Febbraio 2013

REGOLAMENTO EDILIZIO

INDICE

TITOLO I NORME GENERALI

Art. 1	Oggetto del regolamento edilizio	pag. 3
Art. 2	Interventi di manutenzione ordinaria	pag. 3
Art. 3	Interventi di manutenzione straordinaria	pag. 4
Art. 4	Interventi di manutenzione in costruzioni soggette a tutela	pag. 5
Art. 5	Interventi di restauro	pag. 6
Art. 6	Interventi di risanamento conservativo	pag. 7
Art. 7	Interventi di ristrutturazione	pag. 8
Art. 8	Interventi di nuova costruzione	pag. 9
Art. 9	Interventi relativi ad opere interne	pag. 9
Art. 10	Interventi diversi e per opere minori	pag. 10
Art. 11	Interventi di demolizione	pag. 11
Art. 12	Interventi non ultimati	pag. 12
Art. 13	Interventi urgenti	pag. 13
Art. 14	Varianti in corso d'opera	pag. 13
Art. 15	Interventi di variazione della destinazione d'uso	pag. 14
Art. 16	Commissione Paesaggio	pag. 14
Art. 17	SOPPRESSO	pag. 17
Art. 18	SOPPRESSO	pag. 18

TITOLO II NORME PROCEDURALI

Art. 19	Certificazioni	pag. 21
Art. 20	Immobili vincolati	pag. 21
Art. 21	Documentazione integrativa	pag. 22
Art. 22	Progetti di massima	pag. 22
Art. 23	Richiesta di autorizzazione a lottizzazione	pag. 23
Art. 24	Domanda di concessione edilizia	pag. 24
Art. 25	Rilascio della concessione edilizia	pag. 26
Art. 26	Responsabilità del titolare della concessione del committente, del costruttore e del direttore dei lavori	pag. 27
Art. 27	Decadenza e revoca della concessione edilizia	pag. 28
Art. 28	Rilascio della autorizzazione di lottizzazione	pag. 28
Art. 29	Certificato di ultimazione lavori e licenza di utilizzazione e Abitabilità	pag. 29
Art. 30	Poteri di deroga	pag. 29
Art. 31	Apertura di strade private	pag. 29

TITOLO III ESECUZIONE DEI LAVORI E MANUTENZIONE DELLE OPERE

Art. 32	Richiesta e consegna di punti fissi: verifica del perimetro delle costruzioni	pag. 33
Art. 33	Disciplina generale del cantiere di costruzione	pag. 33
Art. 34	Scavi	pag. 33
Art. 35	Recinzioni provvisorie	pag. 34
Art. 36	Strutture provvisionali del cantiere di costruzione	pag. 35
Art. 37	Obblighi da osservare in caso di interruzione dei lavori o di sopraelevazione di costruzioni	pag. 35

Art. 38	Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici e artistici	pag. 35
Art. 39	occupazione permanente del suolo e del sottosuolo	pag. 36
Art. 40	Sgombero e trasporto dei materiali d'opera e di demolizione	pag. 36

TITOLO IV NORME URBANISTICHE

Art. 41	Destinazione delle superfici	pag. 39
Art. 42	Calcolo della volumetria realizzabile	pag. 39
Art. 43	Rapporto di copertura	pag. 39
Art. 44	Parcheggi privati	pag. 39
Art.44/bis	Spazi di sosta	pag. 40
Art. 45	Strade private	pag. 40

TITOLO V NORME MORFOLOGICHE

Art. 46	Particolari caratteristiche morfologiche dei fabbricati	pag. 43
Art. 47	Altezze delle fronti degli edifici in rapporto agli spazi pubblici	pag. 43
Art. 48	Allineamento delle costruzioni a cortina	pag. 43
Art. 49	Distanze dai confini e dai fili stradali	pag. 44
Art. 50	Prescrizioni particolari, insegne pubblicitarie, tende solari e illuminazione accessi	pag. 45
Art. 51	Sistemazione degli spazi liberi e aspetto delle recinzioni	pag. 46
Art. 52	Terreno e provvedimenti relativi	pag. 47

Art. 53	deflusso delle acque pluviali e smaltimento delle acque di rifiuto	pag. 47
Art. 54	Locali sotterranei e seminterrati	pag. 48

TITOLO VI NORME IGIENICHE E TECNOLOGICHE

TITOLO VII NORME RELATIVE ALLA STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

Art. 55	Fondazioni e strutture degli edifici: disposizioni particolari	pag. 53
Art. 56	Sicurezza del pubblico transito - imposte - strutture sui tetti rampe per autoveicoli	pag. 53
Art. 57	Requisiti generali relativi alla sicurezza	pag. 54
Art. 58	Prevenzione dei pericoli d'incendio - canne fumarie - forni - scale - muri tagliafuoco - centrali termiche	pag. 55
Art. 59	Impianti di riscaldamento - impianti gas in bombola	pag. 55

TITOLO VIII DISPOSIZIONI VARIE

Art. 60	Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia	pag. 59
Art. 61	Sospensione dei lavori - diffide	pag. 59
Art. 62	Sanzioni e ammende	pag. 60
Art. 63	Obbligo di manutenzione delle opere	pag. 60
Art. 64	Tabelle plateali - numeri civici - altri obblighi	pag. 61
Art. 65	Norma transitoria e di attuazione	pag. 61

Titolo PRIMO
NORME GENERALI

Art. 1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento Edilizio contiene le norme che disciplinano l'attività edilizia diretta all'urbanizzazione ed all'edificazione nell'ambito dell'intero territorio comunale da chiunque sia attuata.

Sono disciplinate tutte le attività di costruzione e di demolizione, di trasformazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione e sistemazione del suolo e del sottosuolo, ed i relativi controlli sull'esecuzione e le destinazioni d'uso.

Le norme del Regolamento si intendono a tutti gli effetti subordinate alle disposizioni delle leggi e delle Norme di Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, nonché del Regolamento Comunale di Igiene e Sanità.

Art. 2

INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano le opere di ricorrente esecuzione necessarie a mantenere in buono stato di conservazione e di efficienza le finiture degli edifici e gli impianti tecnologici esistenti.

Per gli impianti tecnologici è ammessa la sostituzione di parti avariate e l'aggiunta di apparecchiature integrative che, senza modificare sostanzialmente il carattere degli impianti esistenti, permettono di migliorarne l'efficienza e la funzionalità.

Gli interventi di cui al presente articolo non sono subordinati ad alcuna concessione, autorizzazione, comunicazione.

La realizzazione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere come di manutenzione ordinaria ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel Comune.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

Art. 3

INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:

- le opere di rinnovamento e sostituzione di parti, anche strutturali, delle costruzioni;
- le opere necessarie per allestire e integrare i servizi igienici e quelli tecnologici;

Di conseguenza sono classificati tra gli interventi di manutenzione straordinaria quelli che riguardano il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti delle costruzioni stesse quali muri di sostegno, architravi e solette, e in generale strutture verticali e orizzontali, l'installazione di nuovi impianti tecnologici, la modificazione dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari se contestuale ad uno o più degli interventi manutentivi sopra menzionati.

Nel caso in cui gli interventi siano riferiti esclusivamente ad opere interne alle costruzioni, valgono le disposizioni di cui al successivo art. 9.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono alterare volumi e superfici delle singole unità abitative né costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme: in particolare, detti interventi non devono comportare modifiche della destinazione d'uso, della pendenza e dei caratteri dei materiali delle coperture e delle posizioni delle aperture verso l'esterno.

Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività produttive riguardano qualsiasi opera di natura statica,

igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare e integrare la efficienza degli insediamenti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione amministrativa.

La domanda di autorizzazione amministrativa redatta su carta legale deve essere corredata dai seguenti documenti, in triplice copia:

- planimetria catastale orientata della località debitamente aggiornata con la indicazione della proprietà del richiedente in scala non inferiore ad 1:1000 comprendente, oltre agli immobili oggetto della richiesta, una zona di almeno 100 m. circostante la proprietà;
- progetto in scala 1:100 delle opere da eseguire, con eventuali dettagli in scala maggiore, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire in colore giallo e quelle di nuova costruzione in colore rosso;
- nell'elaborato che rappresenta le facciate devono essere riportate le parti delle facciate contigue in dimensione tale da evidenziarne le caratteristiche architettoniche;
- documentazione fotografica per gli interventi sulle parti esterne della costruzione.

Decorsi 90 giorni dalla presentazione della domanda agli uffici comunali ed, in assenza di comunicazioni degli stessi, ai sensi dell'art. 48 legge 457/78, le opere sono da intendersi autorizzate ad esclusiva responsabilità del richiedente.

In tali casi il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco.

Art. 4

INTERVENTI DI MANUTENZIONE IN COSTRUZIONI SOGGETTE A TUTELA

Prima di dar corso agli interventi di manutenzione ordinaria che interessino immobili soggetti a tutela ai sensi del successivo art. 20 l'avente titolo deve presentare all'Amministrazione Comunale il nulla-osta dell'autorità amministrativa competente, quando occorra.

Per gli interventi di straordinaria manutenzione, che interessino gli immobili predetti, non si applica la disposizione contenuta nell'ottavo comma dell'art. 3 del presente Regolamento e detti interventi non possono avere corso senza espressa autorizzazione del Sindaco.

Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e di sicurezza documentatamente non affrontabili altrimenti, possono essere consentiti l'uso di tecniche difformi e l'impiego di elementi diversi e riconoscibili.

L'esigenza di trasmettere qualità, significato e valori del costruito deve, in ogni caso, prevalere su ogni altra motivazione.

Gli interventi di manutenzione straordinaria di cui al presente articolo sono soggetti ad autorizzazione esplicita.

Nel caso in cui i lavori non abbiano inizio entro 120 giorni dalla data di formazione del silenzio-assenso, l'autorizzazione decade ad ogni effetto.

Tale decadenza non interviene nel caso in cui, prima della scadenza del predetto termine, il richiedente dichiara al Comune di rinunciare irrevocabilmente alla facoltà di avvalersi del silenzio-assenso e di subordinare l'inizio dei lavori al rilascio dell'autorizzazione esplicita.

In questo caso, i lavori possono essere iniziati solo dopo che sia stata rilasciata la predetta autorizzazione esplicita.

Nell'ipotesi di cui al precedente comma, nonché nel solo caso in cui venga rilasciata autorizzazione esplicita prima della formazione del silenzio-assenso, il termine decadenziale di 120 giorni decorre dalla data del rilascio dell'autorizzazione esplicita.

Qualora l'immobile sia soggetto a tutela ai sensi del successivo art.5 o l'intervento comporti il rilascio dell'immobile da parte dei conduttori, l'autorizzazione deve essere rilasciata in forma esplicita.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità della classificazione dichiarata, sulla rispondenza delle opere ai regolamenti, alle norme tecniche d'attuazione del PRG e alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere eseguite. Qualora vengano riscontrate violazioni della normativa applicabile all'intervento o l'esecuzione di opere difformi da quanto autorizzato, il Sindaco emette diffida dall'iniziare o proseguire i lavori, rimanendo impregiudicati gli ulteriori provvedimenti ai sensi di legge.

Art. 5

INTERVENTI DI RESTAURO

Sono di restauro gli interventi destinati a conservare l'organismo edilizio anche mediante un insieme sistematico di opere. Gli interventi di restauro sono quindi volti:

- alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, così da recuperare l'uso, anche con eventuale mutata destinazione, purchè non ne risultino alterate la forma e la distribuzione;
- alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
- alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi di per sé significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale;
- nei casi in cui è richiesta l'autorizzazione questa deve essere rilasciata in forma esplicita quando trattasi di interventi in immobili soggetti a tutela in base alle vigenti leggi speciali o che comportino il rilascio dell'immobile stesso da parte dei conduttori.

Qualora l'autorizzazione sia conseguita mediante il silenzio-assenso, decorsi 90 giorni dalla presentazione della domanda, il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco.

La domanda di concessione o di autorizzazione edilizia deve essere corredata dai seguenti documenti in triplice copia:

- esauriente rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte utilitarie. Il rilievo deve comprendere planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni, sezioni (in scala 1:50) relative a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture e ai volumi tecnici nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi etc.); nell'elaborato che rappresenta la o le facciate devono essere riportate parti delle facciate contigue nella dimensione tale da evidenziarne le caratteristiche;
- ampio repertorio di ogni elemento naturalisticamente, storicamente e artisticamente significativo, relativo allo spazio interno ed esterno con allegati grafici (in scala 1:20);
- documentazione fotografica a colori;
- documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione nel tempo, anche con note storico-critiche eventualmente estratte da studi scientifici e da fonti d'archivio e bibliografiche;
- progetto di restauro con piante, alzati e sezioni (in scala 1:50 e con i necessari dettagli in scala maggiore), corredata da ampia descrizione dei materiali da impiegare

differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire in colore giallo e quelle di nuova costruzione in rosso;

- ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti.

Qualora, nel corso di interventi di restauro, le costruzioni oggetto dei medesimi o parte di esse venissero comunque danneggiate, deve esserne eseguito il ripristino previo l'ottenimento di specifica concessione o autorizzazione, nell'attesa della quale i lavori in corso devono essere sospesi.

A tale fine costituiscono riferimento vincolante i documenti di ogni sorta forniti dall'interessato o acquisiti d'ufficio dalla Amministrazione Comunale; deve essere comunque esperita una ricerca atta a reperire ogni materiale testimoniale utile.

Nessuna licenza d'uso può essere rilasciata per l'intera costruzione fino a quando non si sia ottemperato a quanto sopra.

All'autorizzazione prevista dal presente articolo si applicano le disposizioni contenute nel precedente art. 3 quarto, quinto, sesto e settimo comma.

Art. 6

INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono di risanamento conservativo gli interventi che, eccedendo quelli di straordinaria manutenzione di cui all'art. 3, sono volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità, anche mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso.

- Gli interventi di risanamento conservativo devono prevedere la conservazione dell'edificio eliminando le aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento e la sostituzione degli elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, anche con eventuale mutata destinazione dell'edificio stesso.
- Gli interventi di risanamento conservativo non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento e non devono alterare la forma e la distribuzione interna di ciascun edificio se non nei limiti consentiti dal precedente art. 3 e dal successivo art. 9.
- Gli interventi di risanamento conservativo sono soggetti a concessione edilizia ovvero ad autorizzazione qualora siano diretti esclusivamente al recupero abitativo, con esclusione d'ogni altra destinazione d'uso.

Nei casi in cui è richiesta l'autorizzazione questa deve essere rilasciata in forma esplicita quando trattasi di interventi in immobili soggetti a tutela in base alle vigenti leggi speciali o che comportino il rilascio dell'immobile stesso da parte dei conduttori.

- Qualora l'autorizzazione sia conseguita mediante il silenzio-assenso, decorsi 90 giorni dalla presentazione della domanda, il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco.
- La domanda di concessione o autorizzazione deve essere corredata sempre in triplice copia, dagli stessi documenti previsti al precedente art. 5.
- All'autorizzazione prevista dal presente articolo si applicano le disposizioni contenute nel precedente articolo 5, ultimo comma.

Art. 7

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE

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

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni stesse, la eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi e impianti nonché la trasformazione tipologica, parziale o complessiva degli organismi stessi.

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

Gli interventi di ristrutturazione non sono ammessi nelle costruzioni soggette a tutela ai sensi delle vigenti leggi speciali, statali o regionali.

Gli interventi di ristrutturazione sono soggetti a concessione edilizia.

La richiesta di concessione edilizia deve essere corredata dagli elaborati di cui al successivo titolo secondo art. 24.

Art. 8

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

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

Sono altresì da considerare tali gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, l'allestimento di costruzioni leggere anche prefabbricate nonché la posa di involucri e/o coperture particolari tipo "copri e scopri", tensistrutture, cupole geodetiche e similari quando:

- a - siano permanenti nel tempo (oltre i sei mesi) e comunque non stagionali;
- b - siano ancorate in maniera definitiva al suolo;
- c - siano utilizzate per attività diverse da quelle sportive, e/o ricreativo-culturali

Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a concessione edilizia.

La richiesta di concessione edilizia deve essere corredata dagli elaborati di cui al successivo titolo secondo art. 24.

Art. 9

INTERVENTI RELATIVI AD OPERE INTERNE

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n° 97 del 16 aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse. Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

La mancata presentazione di detta relazione comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 10 della L. n° 47/85, ridotte di un terzo.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1° giugno 1939, n° 1089, e 29 giugno 1939, n° 1497, e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli spazi di cui all'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n° 765, costituiscono pertinenze delle costruzioni, ai sensi e per gli effetti degli artt. 817, 818 e 819 del Codice civile.

Art. 10

INTERVENTI DIVERSI O PER OPERE MINORI

Sono definiti diversi o per opere minori gli interventi relativi a:

- distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
- cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero di episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in aree di pubblica circolazione;
- monumenti ed edicole funerarie.

Gli interventi diversi o per opere minori sono soggetti a preventiva autorizzazione.

La domanda per gli interventi diversi deve essere corredata dai seguenti documenti:

- planimetria catastale orientata della località debitamente aggiornata con la indicazione della proprietà del richiedente in scala non inferiore ad 1:100 comprendente, oltre gli immobili oggetto della richiesta, una zona di almeno 100 m. circostante la proprietà;
- progetto dell'opera (piante, alzati, sezioni in scala opportuna e non inferiore a 1:100) con eventuali dettagli e la descrizione dei materiali da impiegare;
- ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti.

Tutte le opere elencate nel presente articolo non devono alterare o turbare il quadro urbano o i lineamenti delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino nè costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.

L'appoggio su frontespizi nudi è ammesso purchè il manufatto posto in opera sia asportabile.

L'abbattimento di alberi di alto fusto è soggetto alla preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso.

INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

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

Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e oggetto dell'autorizzazione o concessione relative all'intervento del quale fanno parte.

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

La domanda inerente deve essere corredata da:

- planimetria generale in scala 1:1000, intesa a rappresentare la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto interessato;
- rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie, alzati e sezioni (in scala 1:100) del manufatto da demolire e relativa documentazione fotografica; tale elaborato può essere sostituito con scheda catastale;
- documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso del manufatto stesso;
- relazione circa le modalità tecniche della demolizione;
- indicazione degli estremi di presentazione di eventuale domanda di autorizzazione o concessione per interventi sull'area risultante.

Il rilascio dell'autorizzazione alla demolizione è subordinato:

- alla libertà da persone e/o cose del fabbricato da demolire; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
- all'impegno di procedere alla chiusura degli sbocchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
- all'impegno di sistemare decorosamente e di recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;
- all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.

In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui al precedente comma l'Amministrazione Comunale può compiere l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente.

L'autorizzazione alla demolizione per immobili comunque soggetti a tutela è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti Autorità.

Qualora l'autorizzazione sia conseguita mediante il silenzio-assenso il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco.

Negli interventi di demolizione devono osservarsi le norme di cui al successivo art. 40.

INTERVENTI NON ULTIMATI

Ove l'opera oggetto di concessione edilizia non risulti ultimata tale da poter essere dichiarata agibile o abitabile nel termine stabilito, l'intervento per la esecuzione della residua parte è classificato, ai sensi dei precedenti artt. 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, come l'intervento originario.

Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione e riguardi opere la cui struttura sia stata ultimata sino al tetto compresa la tamponatura esterna, delle quali quindi è esattamente identificabile il volume definitivo, il successivo completamento viene considerato nuova concessione edilizia ed è subordinata al pagamento della differenza fra il contributo determinato con le aliquote ed i prezzi vigenti all'atto della nuova richiesta ed il contributo determinato all'atto dell'emanazione della concessione originaria, riferita alla parte di opere non ultimate fermo restando l'obbligo di completare il pagamento di eventuali rate del contributo originario.

La determinazione del contributo si otterrà percentualizzando la quantità di opere non eseguite rispetto al totale autorizzato e, per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, assumendo le seguenti aliquote:

- a - per le opere la cui struttura sia stata ultimata sino al tetto compresa la tamponatura esterna, delle quali quindi è esattamente identificabile il volume definitivo, verranno applicate le aliquote afferenti gli edifici esistenti;
- b - per le opere in cui neppure la struttura dei muri di tamponamento siano stati ultimati verranno applicate le aliquote relative ai nuovi edifici.

Art. 13

INTERVENTI URGENTI

Gli interventi soggetti ad autorizzazione o a concessione edilizia, che si rendano necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti senza preventiva autorizzazione o concessione edilizia, ma sotto la responsabilità personale del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

E' fatto obbligo al proprietario, all'atto della rilevazione del pericolo, di darne immediata segnalazione al Sindaco e di presentare entro quindici giorni, la richiesta di autorizzazione o concessione dei lavori eseguiti.

Art. 14

VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Le varianti, che si rendessero necessarie nel corso della esecuzione di interventi di straordinaria manutenzione o di opere soggette a concessione edilizia, possono essere attuate previa richiesta e successiva autorizzazione.

Qualora dette varianti siano conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1° giugno 1939 n° 1089 e 29 giugno 1939 n° 1497, e successive modificazioni e integrazioni, possono essere eseguite ferma restando la necessaria approvazione del progetto variato prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Dette varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro come definiti dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n° 457.

Art. 15

INTERVENTI DI VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO

Ogni variazione alla destinazione d'uso dei fabbricati, o di parte di essi costituenti unità funzionale, è soggetta, se comporti l'esecuzione di opere edilizie, a preventiva concessione edilizia, ed alla corresponsione dei relativi oneri e contributi.

I mutamenti di destinazione d'uso compatibili con la normativa urbanistica vigente nel territorio comunale, non accompagnati dalla esecuzione di opere edilizie, non sono soggetti ad autorizzazione preventiva, salvo che le variazioni inducano un fabbisogno di standard e di aree di servizio superiore a quelli relativi alla funzione esistente, fermo restando la responsabilità dell'autore del mutamento di destinazione d'uso, qualora la variazione stessa sia in contrasto con le norme urbanistiche vigenti nel Comune.

I suddetti mutamenti di destinazione d'uso devono essere preventivamente segnalati al Comune al fine di accertare che non violino norme legislative e regolamentari in materia di igiene, di pubblica sicurezza e di disciplina del commercio, con le modalità previste dalla legge n° 47/85.

Art. 16

COMMISSIONE PAESAGGIO

1) Composizione

La Commissione è composta da 7 componenti compreso il Presidente, tutti aventi particolare e qualificata esperienza nella tutela paesaggistico ambientale.

Il Presidente della Commissione dovrà essere in possesso di laurea e abilitazione all'esercizio della professione ed aver maturato una qualificata esperienza, come libero professionista o in qualità di pubblico dipendente, nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici.

I componenti saranno scelti tra i candidati che siano in possesso di diploma universitario o laurea o diploma di scuola media superiore in una materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia e urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, geografiche ed ambientali.

I componenti devono altresì aver maturato una qualificata esperienza, almeno triennale se laureati ed almeno quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente.

Il possesso del titolo di studio e dell'esperienza richiesta, nonché gli ulteriori titoli professionali (partecipazione a corsi di formazioni, master, iscrizione in albi professionali o regionali, partecipazione alle Commissioni per il paesaggio) attinenti alla tutela e valorizzazione del paesaggio dovranno risultare dal curriculum individuale allegato alla candidatura presentata.

A tal fine il Sindaco prima di procedere alla nomina dei commissari provvede a darne adeguata pubblicità mediante pubblico avviso.

Alla Commissione interviene un delegato dal Dirigente del Settore 3 in qualità di segretario verbalizzante, il quale non ha diritto di voto, nonché il tecnico responsabile del procedimento per la necessaria assistenza nella fase istruttoria.

La Commissione si esprime mediante verbale ed è rappresentata dal suo Presidente.

2) Nomina e designazione

La Commissione ed il Presidente della Commissione vengono nominati dal Sindaco, sulla scorta del curriculum presentato da ciascun interessato e delle segnalazioni pervenute, tra le candidature prodotte a seguito di esplicito bando, proposte dagli Ordini, dai Collegi, dai Capigruppo Consiliari e dalle associazioni professionali nonché tra le domande presentate autonomamente.

A tal fine ciascun gruppo consiliare procederà alla designazione dei suoi distinti candidati.

Due dei membri della Commissione dovranno essere scelti tra i candidati proposti dai singoli Presidenti dei gruppi Consiliari di minoranza nel periodo di validità del bando per le candidature.

Il Dirigente del Settore 3, con atto formale, indica preliminarmente gli indirizzi e stabilisce le modalità di acquisizione dei curricula dei candidati, mediante pubblico avviso.

Durante la prima seduta della Commissione, i membri della stessa, provvederanno ad eleggere il vice-Presidente.

Qualora si verifichi una causa di decadenza di cui al paragrafo 6 del presente regolamento ovvero in caso di decesso o di dimissioni del membro della Commissione, il Sindaco, contestualmente alla dichiarazione di decadenza o alla presa d'atto di dimissioni o di decesso, provvede alla sostituzione utilizzando le candidature pervenute per la precedente nomina. Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto, deceduto o dimissionario resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione.

Nelle more tra il ricevimento della comunicazione delle dimissioni e la sostituzione, il commissario dimissionario non può partecipare alle riunioni della Commissione.

In caso di dimissioni di più di due commissari, l'intera Commissione Paesaggistica decade ed il Sindaco provvede al suo integrale rinnovo.

3) Impedimenti alla nomina e designazione

Sono ineleggibili quali membri della Commissione:

- a) I parenti e affini sino al secondo grado del Sindaco, degli Assessori e dei Consiglieri comunali;
- b) Il Segretario generale e i dipendenti del Comune di Legnano;
- c) I soggetti che hanno ricoperto nei due precedenti mandati, completi o parziali consecutivi, la carica di componente della Commissione Edilizia e della Commissione per il Paesaggio.

4) Durata in carica

La durata in carica della Commissione è prevista per un periodo di mesi 30 (trenta).

Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione si intende prorogata di 45 (quarantacinque) giorni entro i quali dovrà essere nominata la nuova Commissione (vedi L. 444/94).

E' facoltà del Sindaco sciogliere anticipatamente, con provvedimento motivato, la Commissione rispetto ai termini del primo capoverso del presente paragrafo.

I membri della Commissione non possono essere rieletti per più di due volte consecutive.

5) Incompatibilità

La carica di componente della Commissione è incompatibile:

- a) con la carica di Consigliere comunale o di componente della Giunta Comunale;
- b) con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune di Legnano o enti, aziende o società partecipate;
- c) con la carica di membri di altre commissioni comunali operanti nel settore territoriale.

Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione.

6) Conflitto d'interessi

I componenti della Commissione a qualsiasi titolo interessati alla trattazione di progetti o argomenti specifici devono dichiarare il loro conflitto d'interessi e astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dall'aula.

I componenti della Commissione sono inoltre obbligati ad astenersi nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino:

- a) interessi propri;
- b) interessi di parenti o affini fino al quinto grado;
- c) coniuge;
- d) soggetti collegati professionalmente o economicamente, in modo diretto o indiretto.

Dell'osservanza di questa prescrizione deve prendersi nota nel verbale. Nel caso in cui, per il motivo sopra indicato o per altro, il Presidente si assenti dalla riunione della commissione, la presidenza viene momentaneamente assunta dal vice-Presidente.

I commissari non possono ricoprire ruoli propri ed ogni altro tipo di incarico professionale relativamente a progetti edilizi/urbanistici presentati a firma di altri professionisti abilitati, sui quali abbiano espresso il proprio parere.

L'inosservanza delle regole di cui al presente paragrafo comporta per i commissari l'automatica decadenza dalla carica, fatta eccezione per le pratiche presentate antecedentemente alla data della loro nomina.

7) Cause di decadenza

I componenti della Commissione decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità o di conflitto di interessi, sopravvenuta successivamente alla loro nomina, di cui al paragrafo 5 e 6.

I Commissari decadono automaticamente se risultano assenti ingiustificati per più di tre riunioni della Commissione.

L'assenza giustificata deve essere comunicata al responsabile della struttura competente almeno 48 ore prima della seduta.

Nel caso in cui non si raggiunga per tre volte il numero minimo dei componenti per la validità delle sedute, il Sindaco ha facoltà di sciogliere totalmente la Commissione ovvero di disporre per la surrogazione dei soli assenti ingiustificati. In entrambi i casi si procederà con le modalità di cui al paragrafo 2 comma 1.

8) Competenze della Commissione

La Commissione per il Paesaggio è organo cui spetta l'espressione del parere obbligatorio in merito a:

- o rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di competenza comunale;
- o irrogazione delle sanzioni amministrative di cui agli artt 146, 159 e 167 del D. Lgs n° 42/2004;
- o accertamenti di compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt 167 e 181 del D. lgs 42/2004;
- o applicazione dell'art. 32 della Legge n° 47/1985;
- o giudizio di impatto paesistico dei progetti di recupero abitativo dei sottotetti ai sensi dell'art 81 della L.R. 12/2005;
- o giudizio di impatto paesistico dei progetti di cui al volume 6 del Piano Paesaggistico del Piano Territoriale Regionale (PTR), secondo le modalità stabilite dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla D.g.r. n° 7/11045 del 08.11.2002 e precisamente "In tutto il territorio regionale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico";

La Commissione per il Paesaggio esprime parere, consultivo e non vincolante, sulla base delle relazioni dei singoli membri, attenendosi ai criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici, emanati dalla Regione Lombardia.

Il soggetto a cui spetta l'emanazione del provvedimento finale, ove ravvisi palesi ragioni ostative connesse all'inadeguatezza del corredo progettuale o della necessaria documentazione oppure all'evidente contrasto con norme di legge o di regolamento o con previsioni del P.G.T., può su proposta del responsabile del procedimento, adottare il provvedimento di diniego senza la preventiva acquisizione del parere della Commissione per il Paesaggio.

9) Modalità di valutazione della Commissione ai fini della valutazione di impatto paesistico e della Autorizzazione Paesaggistica

La Commissione, sui progetti che le vengono sottoposti dal responsabile del

procedimento, già corredati dall'istruttoria tecnico-amministrativa sull'intervento, esprime il proprio parere prestando particolare attenzione alla coerenza dell'intervento in progetto con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti di pianificazione paesaggistica vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio. La Commissione, anche in riferimento agli articoli 146, 147, e 159 del D. Lgs. 42/2004, valuta gli interventi proposti in relazione a:

- o compatibilità con i valori riconosciuti dal vincolo e congruità con i criteri e le misure prescrittive contenute nel sistema paesistico ambientale del Piano Territoriale Regionale (PTR) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP);
- o coerenza con gli obiettivi di qualità paesistica espressi dal Piano Territoriale Regionale (PTR) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP);
- o corretto inserimento nel contesto paesaggistico - ambientale, valutato nelle sue componenti compositive, estetiche, percettive e in riferimento ai connotati paesaggistici di visuale;
- o riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti o per la creazione di nuovi valori paesistici coerenti ed integrati;
- o immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004, dichiarati mediante provvedimento specifico; il riferimento è alle motivazioni del vincolo;
- o aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004; il riferimento è al significato storico - culturale, ecologico e naturalistico, estetico visuale degli elementi che nel loro insieme definiscono la peculiarità del bene.

La Commissione può, eventualmente anche su richiesta dell'interessato, nel caso debba rendere parere su opere particolarmente rilevanti o su istanze di riesame particolarmente complesse, sentire il progettista in merito all'illustrazione dell'intervento e a quanto esposto nella relazione.

10) Convocazione

Il Presidente, fissa le date di convocazione della Commissione, assume i provvedimenti necessari al regolare svolgimento dei lavori, conduce la discussione e ne trae le conclusioni.

Nel caso di assenza del Presidente le relative funzioni vengono svolte dal vice-Presidente.

La Commissione si riunisce in via straordinaria ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.

La convocazione avviene in forma scritta tramite fax o posta elettronica con un preavviso di almeno tre giorni dalla seduta fissata.

Il Sindaco, l'Assessore delegato alla partita e il Presidente della Commissione Consiliare del Territorio possono assistere ai lavori della Commissione.

11) Ordine del giorno

I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione o di loro integrazioni al protocollo comunale.

Il responsabile del procedimento, sottopone alla Commissione le richieste di "esame urgente" della pratica al fine di farne valutare la reale motivazione dell'urgenza ed inserirle nell'ordine del giorno.

12) Validità delle sedute e delle decisioni

Affinché le sedute della Commissione siano dichiarate valide è necessaria la presenza del Presidente o, in sua assenza, del vice-Presidente e di almeno quattro membri.

I pareri della Commissione s'intendono validamente espressi con il voto della maggioranza dei presenti. Il voto è sempre espresso in forma palese, per alzata di mano o per appello nominale. Il verbale deve contenere l'indicazione dei presenti;

maggioranza dei presenti. Il voto è sempre espresso in forma palese, per alzata di mano o per appello nominale. Il verbale deve contenere l'indicazione dei presenti; il parere difforme da quello della maggioranza deve essere adeguatamente motivato. La motivazione deve risultare dal verbale per sunto oppure, ove l'interessato ne faccia richiesta, nel testo integrale. La motivazione del voto della maggioranza è formulata su proposta del relatore o del Presidente oppure, ove il voto di quest'ultimo sia difforme, di uno dei commissari costituenti la maggioranza. Ciascun commissario è tenuto ad esprimere parere favorevole o contrario, positivo o negativo; l'astensione è consentita solo ove sussistano specifiche ragioni di incompatibilità che non comportino l'obbligo di assentarsi.

Gli elaborati di progetto su cui la commissione per il Paesaggio ha espresso parere sono firmati da un commissario presente alla seduta.

13) Pubblicità delle sedute

Le riunioni della Commissione non sono pubbliche.

Se opportuno, il Presidente può ammettere il solo progettista limitatamente all'illustrazione del progetto ma non alla successiva attività di esame e di espressione del parere.

14) Verbalizzazione

Le funzioni di segretario sono esercitate da un delegato dal Dirigente del Settore 3, il quale non ha diritto di voto.

Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali devono essere sottoscritti dal Presidente e dal Segretario.

15) Sopralluogo

E' data facoltà alla Commissione di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere.

La Commissione può delegare, qualora lo ritenga necessario, alcuni membri all'esperimento del sopralluogo.

16) Indennità di presenza

Ai soli componenti effettivi della Commissione, viene attribuito il gettone di presenza, nell'entità stabilita per i consiglieri comunali.

Art. 17

SOPPRESSO

ART. 18

SOPPRESSO

Titolo SECONDO
NORME PROCEDURALI

Art. 19

CERTIFICAZIONI

Ai sensi e per le finalità di cui all'art. 8 undicesimo comma della legge n° 94/82, l'Amministrazione comunale rilascia ai cittadini entro 60 giorni dalla loro richiesta, dichiarazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati nonché le modalità di intervento eventualmente previste nel Programma Pluriennale di Attuazione.

Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Ai sensi e per le finalità di cui all'art. 18 della legge n° 47/85 e successive modificazioni, il Sindaco rilascia il "Certificato di destinazione urbanistica" entro il termine perentorio di 30 gg. dalla presentazione della relativa domanda. Detto certificato contiene le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata oggetto della domanda stessa.

Art. 20

IMMOBILI VINCOLATI

Per immobili soggetti a tutela ai fini del presente regolamento, si intendono quelli per i quali il rilascio dell'autorizzazione o della concessione edilizia è subordinato al preventivo ottenimento di nulla-osta da parte di altri Enti, predisposti alla tutela delle cose di interesse artistico e storico e alla protezione delle bellezze naturali nonché alla tutela idrogeologica, boschiva o alla conservazione dei valori tutelati da leggi sui parchi e sulle riserve naturali.

Art. 21

DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA

Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ritenga che le istanze per gli interventi previsti dal presente regolamento non siano corredate dagli atti, documenti ed elaborati previsti nelle norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia, ovvero la documentazione stessa non risulti sufficiente ai fini dell'esame amministrativo, notificherà all'interessato l'elenco degli atti, documenti ed elaborati da produrre.

I termini per l'esame delle singole istanze riprendono a decorrere dalla presentazione all'Amministrazione dell'ultimo dei documenti richiesti.

Comunque resta inteso che gli adempimenti richiesti dovranno essere compiuti entro il termine di 6 (sei) mesi (centottanta giorni) dalla notifica di cui al precedente comma.

Scaduto tale termine senza che si sia provveduto agli adempimenti, la richiesta di edificazione si intende rinunciata.

Art. 22

PROGETTI DI MASSIMA

E' data facoltà di presentare progetti di massima allo scopo di ottenere un giudizio informativo ed eventuali direttive prima della predisposizione del progetto definitivo.

In tal caso, a corredo della domanda in competente bollo, devono essere presentati i documenti indicati ai punti a), b), c), d), del successivo art. 24 nonché la precisazione relativa alle servitù interessanti la proprietà.

Art. 23

RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZAZIONE

Fuori dai casi nei quali la lottizzazione è imposta dalle specifiche previsioni di PRG, l'autorizzazione a edificare deve essere assoggettata al preventivo studio ed alla approvazione di un piano di lottizzazione quando la consistenza e le caratteristiche dell'iniziativa siano tali da richiedere - a giudizio dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia - la realizzazione di notevoli opere di urbanizzazione al servizio del nuovo insediamento.

La richiesta per il rilascio dell'autorizzazione a lottizzazione deve essere sottoscritta dai proprietari di tutte le aree comprese nell'ambito del piano di lottizzazione.

Il progetto del piano di lottizzazione deve essere corredato dai documenti e dagli elaborati prescritti dalla vigente legislazione e dalle norme tecniche di attuazione del PRG ed in particolare da:

- relazione illustrante le caratteristiche della lottizzazione;
- planimetria catastale orientata, in scala non inferiore a 1:1000, con l'indicazione della proprietà dei richiedenti e dei vincoli di zona di cui allo strumento urbanistico vigente;
- rilievo topografico quotato dell'area delle proprietà interessate;
- piano di lottizzazione planivolumetrico in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione della rete viaria, dei mezzi di scarico delle acque e dei servizi;
- profili longitudinali degli edifici lungo i fronti stradali, con indicazione delle quote e delle ricorrenze dei piani, sezioni

trasversali più rappresentative degli edifici previsti in progetto con indicazione delle distanze fra gli stessi;

- planimetria in scala 1:1000 con indicato lo stato di fatto della zona circostante, con particolare riguardo alla individuazione delle preesistenze, in relazione alla tipologia e alla destinazione degli edifici;
- schema della convenzione da stipulare preventivamente all'autorizzazione comunale, per l'urbanizzazione primaria e secondaria relativa alla lottizzazione come precisato ai punti 1), 2), 3), 4) dell'art. 28 comma 5 della Legge Urbanistica Integrata;
- La documentazione in osservanza alla Legge Regionale n. 48 del 19 agosto 1974 ed alla legge Regionale n. 14 del 18 marzo 1984.

I disegni allegati alla richiesta di autorizzazione devono essere redatti in triplice copia e firmati dal progettista e dal proprietario.

Per le lottizzazioni riguardanti, anche parzialmente, immobili comunque soggetti a tutela, devono essere altresì prodotte schede storico-critiche relative alle costruzioni tutelate.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, qualora ne ravvisi la necessità ai fini della completa valutazione del progetto, di richiedere una più ampia documentazione.

DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA

La domanda di concessione edilizia deve essere redatta su apposito modulo predisposto dalla Amministrazione Comunale.

La richiesta deve essere corredata dai seguenti elaborati di progetto e documenti:

1) Elaborati di progetto:

- a) Relazione tecnica illustrativa ove richiesta;
- b) planimetria catastale orientata della località debitamente aggiornata con la indicazione della proprietà dei richiedenti e dei vincoli di zona di cui al vigente strumento urbanistico, in scala non inferiore a 1:1000 comprendente, oltre l'area da edificare, una zona di almeno 100 mt. circostante la proprietà;
- c) planimetria quotata della proprietà dell'edificante in scala 1:200 con la specificazione delle proprietà confinanti, dei dati relativi all'altezza dei fabbricati da costruirsi e della loro posizione in relazione ai confini della proprietà, delle superfici destinate a parcheggi e degli spazi pubblici circostanti. Nelle zone nelle quali sia specifico o ammesso l'insediamento di complessi produttivi deve essere indicata la destinazione degli spazi liberi con particolare riferimento a parcheggi, depositi e zone a verde. Deve essere inoltre indicata la situazione delle strade di accesso e quella dei servizi d'acqua, di fognatura e di illuminazione già esistenti o da costruire, nonché del patrimonio arboreo esistente e di nuovo impianto;

- d) dimostrazione dell'osservanza della densità edilizia e del rapporto di copertura;
- e) piante in scala 1:100 dei piani sotterranei, del piano terreno, del piano tipo e di tutti i piani difformi da questi e di tutte le coperture. Le piante devono contenere le dimensioni delle superfici, la specifica destinazione di tutti i vani e i rispettivi rapporti di aero-illuminazione;
- f) sezioni in scala 1:100 con l'indicazione dell'altezza dei singoli piani da pavimento a pavimento, delle altezze nette dei locali, delle quote di ogni piano rispetto al marciapiede stradale, della altezza totale dell'edificio con le misure degli sporti, dei balconi e della distanza dell'edificio dal limite stradale;
- g) disegni delle fronti esterne ed interne del fabbricato anche verso i confini in scala 1:100, compresi gli eventuali volumi tecnici con l'indicazione delle altezze di tutte le parti perimetrali dell'edificio, dei muri di confine e la specificazione dei materiali impiegati;
- h) schema quotato delle fognature sulla pianta del piano terreno in scala 1:100 contestualmente alla richiesta da redigersi su apposito modulo fornito dall'Amministrazione Comunale;
- i) profilo in scala opportuna delle fronti attigue alla costruzione nel caso di edificazione a cortina;
- l) provvista dell'acqua potabile;
- m) sistema di smaltimento dei rifiuti solido-urbani;

- n) documentazione richiesta della Legge Regionale n°48 del 19/8/1974 e della Legge Regionale n°14 del 12/3/84;
- o) documentazione inerente la Legge 373/1976 sul contenimento dei consumi energetici negli edifici
- p) ogni altra documentazione prevista da leggi e regolamenti vigenti.

2) Documenti:

- a) Dichiarazione, firmata dal proprietario dei beni e del richiedente la concessione, delle servitù e dei vincoli che gravano sulla proprietà edificanda oppure dichiarazione di inesistenza di vincoli e servitù;
- b) copia fotostatica del titolo dei diritti reali sopra fondi altri, con gli estremi della nota di trascrizione, qualora il proprietario o il richiedente intendano servirsi di tali diritti.

Chi intenda fabbricare su aree non fronteggianti strade o piazze già aperte al pubblico, deve dimostrare la concreta possibilità di accedere all'edificio attraverso strada privata aperta al pubblico e di allacciare i servizi di erogazione di acqua potabile, energia elettrica, etc., alla rete già esistente, nel rispetto dei regolamenti vigenti.

La richiesta di autorizzazione deve essere rivolta al Sindaco in carta legale corredata dalla documentazione richiesta al precedente comma secondo, punto 1° "Elaborati di progetto".

L'Amministrazione Comunale può chiedere in ogni caso ulteriori schizzi prospettici, disegni, fotocopia, dati e quanto altro possa occorrere alla completa comprensione del progetto.

La richiesta di concessione deve essere firmata:

- a) dal committente o da un suo legale rappresentante;
- b) dal proprietario del terreno quando sia persona diversa dal committente di cui al precedente punto a);
- c) dal progettista;
- d) dal direttore dei lavori;
- e) dall'esecutore dei lavori;
- f) dal calcolatore e direttore dei cementi armati.

Il progettista o il direttore dei lavori, autorizzati ai sensi delle leggi e dei regolamenti professionali vigenti, devono essere tecnici qualificati "ai limiti delle competenze professionali definiti dalla legge, iscritti in albi e collegi professionali della Repubblica Italiana".

L'esecutore dei lavori deve essere iscritto alla Camera di Commercio, Industria, Agricoltura della Provincia in cui risiede, con esplicito riferimento alla esecuzione di opere edili.

La firma del Direttore e dell'Esecutore dei lavori può essere apposta al progetto successivamente alla richiesta di edificazione ma comunque prima del rilascio della concessione edilizia, di cui costituisce condizione essenziale.

Nel caso la sottoscrizione del Direttore dei lavori e dell'esecutore non sia contestuale alla richiesta e non preceda l'esame del progetto, il Sindaco attesta l'eventuale assenso al progetto stesso, confermando

la necessità di tutti gli adempimenti formali per l'ottenimento della concessione.

I disegni allegati alla richiesta di concessione devono essere redatti in triplice copia di cui una bollata a norma di legge e firmati da tutti i firmatari della richiesta di concessione; i disegni e gli allegati alle domande devono essere convenientemente piegati in formato UNI (21 x 29,7 cm.).

Qualora la concessione interessi progetti di edifici produttivi ai sensi dell'art. 48 del DPR 303/56 i disegni da allegare alla stessa devono essere prodotti in quattro copie.

La domanda si riterrà comunque meritevole di esame da parte della C.E. se corredata dagli elaborati di progetto di cui alle lettere: a - b - c - d - e - f - g - i e firmata dal proprietario o avente titolo e dal progettista.

Dei documenti allegati dovrà essere redatto apposito elenco.

RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Il Sindaco acquisiti i pareri del Responsabile del Servizio d'Igiene e della Commissione Edilizia assume la propria determinazione in merito alle domande di autorizzazione e concessione edilizia.

Quando la richiesta sia ritenuta regolare la concessione o l'autorizzazione vengono emanate dal Sindaco con una copia del progetto vistata dal Sindaco stesso.

Quando la richiesta non sia ritenuta regolare o comunque non sia meritevole di approvazione il Sindaco comunica al richiedente il diniego indicandone i motivi.

La copia del progetto vistato dal Sindaco deve essere tenuta a disposizione dell'Autorità Comunale sul luogo dei lavori. Dell'avvenuta emanazione della concessione il Sindaco dà avviso agli interessati invitandoli a versare al Comune nei termini di Legge il contributo previsto all'art.3 della Legge 28/1/77, n°10.

L'avviso deve indicare la data del provvedimento di concessione, le prescrizioni cui essa è eventualmente subordinata e l'ammontare del contributo.

Il rilascio e l'efficacia della concessione sono subordinati al versamento del contributo con le modalità previste dalle leggi e regolamenti vigenti e al soddisfacimento delle prescrizioni di cui al precedente comma.

Del rilascio della concessione, con la specificazione del titolare e della località nella quale l'opera sarà eseguita viene data notizia per estratto al pubblico mediante avviso all'Albo Pretorio.

L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Art. 26

RESPONSABILITA' DEL TITOLARE DELLA CONCESSIONE, DEL COMMITTENTE, DEL COSTRUTTORE E DEL DIRETTORE DEI LAVORI

Il titolare della concessione, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché - unitamente al direttore dei lavori - a quelle della concessione ad edificare e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni della concessione edilizia, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui al precedente art. 14 secondo comma, formata al Sindaco contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa.

Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto alla concessione, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Sindaco. In caso contrario il Sindaco segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

Chiunque può prendere visione presso i competenti uffici comunali della domanda di concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni di legge e dei regolamenti o con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente.

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno; qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati la concessione si intende decaduta.

Il termine di ultimazione entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile non può essere superiore a tre anni e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare e delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

L'eventuale sostituzione del direttore o dell'esecutore dei lavori deve essere immediatamente comunicata all'Autorità Comunale.

La concessione viene emessa nei confronti del richiedente che ne sarà considerato l'esclusivo beneficiario e responsabile del suo buon uso e si intende sempre concessa sotto la stessa all'osservanza del presente regolamento e delle disposizioni vigenti di legge.

Art. 27

DECADENZA E REVOCA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

L'adozione di nuovi strumenti urbanistici o di varianti dello strumento vigente, da cui derivino diverse previsioni di destinazione o utilizzazione dell'area, comportano la decadenza delle concessioni che palesino contrasto con tali nuove previsioni, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

La concessione edilizia si intende inoltre decaduta quando i lavori non siano stati iniziati entro un anno dalla data del rilascio.

La concessione edilizia può essere revocata:

- quando il direttore dei lavori non abbia assunto la effettiva direzione o l'abbia abbandonata o non sia stato sostituito previa comunicazione all'autorità comunale;
- quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base ai tipi di progetto alterati, non rispondenti al vero e non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- quando chi fa uso della concessione contravvenga a disposizioni di leggi, a regolamenti od alle condizioni inserite nella concessione stessa.

Art. 28

RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI DI LOTTIZZAZIONE

Il rilascio delle autorizzazioni di lottizzazione è subordinato alla piena osservanza di quanto contenuto e prescritto da:

- articolo 28 - legge 17 Agosto 1942 n. 1150 integrato dall'art. 2 della legge 6 Agosto 1967 n. 7651.
- strumento urbanistico vigente sia in relazione alle norme di attuazione che alle destinazioni delle aree interessate dalla lottizzazione.
- la Legge Regionale 15/4/75 n. 51 e la legge Regionale n. 14 del 12/3/1984.
- la legge 28/2/85 n° 47 modificata dal D.L. 23 aprile 1985, convertito, con modificazioni, nella legge 21/6/85 n° 298.
- altre ed eventuali leggi e norme vigenti.

Qualora l'entità della lottizzazione non consenta per il Comune disponibilità di aree congrue, ovvero la realizzazione di opere di dimensioni ottimali, anche concentrando su una sola attrezzatura l'intera quota parte dovuta dal lottizzante, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di richiedere al privato, come sostitutivo alla cessione di aree per urbanizzazione secondaria e alla realizzazione diretta delle stesse opere, la monetizzazione delle aree.

Art. 29

CERTIFICATO DI ULTIMAZIONE LAVORI E LICENZA DI UTILIZZAZIONE E ABITABILITA'

Al termine dei lavori il titolare della concessione deve denunciare al Sindaco l'avvenuto compimento della costruzione e se ne deve chiedere la licenza di utilizzazione o di abitabilità.

La licenza viene concessa dal Sindaco:

- previa ispezione e attestato del Responsabile del Servizio di Igiene ai sensi dell'art. 221 del T.U. LL.SS. 27/7/1934 n. 1265
- ad avvenuto accertamento da parte dei funzionari comunali della rispondenza delle opere compiute a quelle autorizzate in base al progetto approvato e dell'effettiva esecuzione delle eventuali condizioni fissate nella concessione edilizia;
- previo il pagamento della tassa di concessione.

Per le costruzioni già soggette a denuncia per opere in conglomerato cementizio normale e precompresso od a struttura metallica, deve essere depositata copia del relativo collaudo sotto il profilo statico.

A richiesta viene rilasciato dal Sindaco un certificato che attesti la "finitura al rustico" delle opere oggetto di concessione, intendendosi come "finita al rustico" un'opera la cui struttura sia stata ultimata sino al tetto compresa la tamponatura esterna e della quale quindi è esattamente identificabile il volume definitivo.

Art. 30

POTERI DI DEROGA

Nel caso che il Sindaco ritenga opportuno concedere deroghe al presente regolamento, per l'articolo 41 della Legge Unica Integrata, esse devono essere accordate limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico o sempre con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21/12/1955, n. 1357.

L'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 31

APERITURA DI STRADE PRIVATE

Quando uno o più proprietari intendono aprire o anche solo iniziare una strada privata devono presentare all'Amministrazione Comunale il relativo progetto, ottenere l'approvazione e addivenire a regolare atto pubblico, con l'intervento dell'Autorità Comunale dal quale risulti l'obbligo a loro carico di provvedere convenientemente alla sistemazione, alla illuminazione ed alla nettezza della strada stessa nei modi prescritti.

Nella richiesta di autorizzazione deve essere specificato che la strada privata serve come accesso dello spazio pubblico a non più di quattro lotti edificabili, o ad un volume complessivo edificabile non superiore ai 5.000 mc. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere la chiusura delle vie private con cancelli apribili comunicanti con gli spazi pubblici.

Titolo TERZO

ESECUZIONE DEI LAVORI E MANUTENZIONE DELLE OPERE

Art. 32

RICHIESTA E CONSEGNA DI PUNTI FISSI: VERIFICA DEL PERIMETRO DELLE COSTRUZIONI

Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il concessionario è tenuto a richiedere al Sindaco la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di concessione.

Nell'esecuzione dell'opera il concessionario deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.

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

Le operazioni di cui al primo comma sono eseguite da personale del Comune oppure messo a disposizione dal concessionario e dall'esecutore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale. Le operazioni di cui al secondo comma sono eseguite dal concessionario o dall'esecutore dei lavori salvo verifica dell'Amministrazione Comunale. Delle operazioni di cui al primo comma è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del richiedente.

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

Art. 33

DISCIPLINA GENERALE DEL CANTIERE DI COSTRUZIONE

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

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

E' fatto obbligo all'esecutore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).

Art. 34

SCAVI

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

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

RECINZIONI PROVVISORIE

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

Quando le opere di chiusura del cantiere di lavoro richiedono la temporanea occupazione di area pubblica, l'interessato deve prima ottenere l'autorizzazione del Sindaco presentando domanda con l'indicazione della località della estensione e del presumibile periodo dell'occupazione.

Ottenuta detta autorizzazione e prima di iniziare i lavori, un tecnico comunale procederà in concorso con l'interessato; alla constatazione dell'area pubblica da occupare, al fine di determinare la tassa dovuta per la temporanea occupazione e l'ammontare della cauzione da versare all'Amministrazione Comunale a garanzia del ripristino del suolo pubblico.

Ove sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito dall'autorizzazione del Sindaco, l'interessato deve presentare in tempo utile nuova domanda ed ottenere nuova autorizzazione. Il Sindaco può negare la proroga per ragioni di interesse pubblico, come può prescrivere un termine per l'esecuzione dei lavori e revocare l'autorizzazione accordata quando risultino la ingiustificata sospensione

dei lavori e la deficienza dei mezzi tecnici adeguati al loro compimento.

L'autorizzazione è in ogni caso revocata quando la interruzione dei lavori, non dipendente da cause di forza maggiore si protragga oltre i sei mesi.

Ultimati i lavori il costruttore deve riconsegnare perfettamente sgombra e pulita l'area pubblica racchiusa nell'assito e provvisoriamente occupata per l'esecuzione dei lavori.

Il deposito cauzionale di cui al terzo comma del presente articolo non può essere rimborsato se non dopo che i funzionari comunale abbiano constatato il ripristino del suolo pubblico.

In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua.

Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono essere sempre chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.

Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 m e con materiale idoneo.

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

Art. 36

STRUTTURE PROVVISORIALI DEL CANTIERE DI COSTRUZIONE

Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (baracche per gli addetti, ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose secondo le prescrizioni del Regolamento di Igiene comunale. Esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

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

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

Il Sindaco può prescrivere tutte le altre opere che ritenga opportune e necessarie per assicurare l'incolumità pubblica.

Art. 37

OBBLIGHI DA OSSERVARE IN CASO D'INTERRUZIONE DEI LAVORI O DI SOPRAELEVAZIONE DI COSTRUZIONI.

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

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

Art. 38

CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI E ARTISTICI.

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione al Sindaco, che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi. I lavori - per la parte interessata dai ritrovamenti - devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa umane, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 21 ottobre 1975 n. 803.

Art. 39

OCCUPAZIONE PERMANENTE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO PUBBLICO

Quando si intende costruire un'intercapedine sul suolo pubblico per illuminare ed areare sotterranei di nuovi fabbricati in fregio a spazi pubblici o di fabbricati già edificati in fregio a spazi pubblici, deve essere richiesta autorizzazione al Sindaco, che può concederla previa stipulazione di apposita convenzione predisposta dall'Amministrazione Comunale, nella quale risultino indicate le dimensioni, le modalità di esecuzione e tutte le cautele che devono essere messe in atto a salvaguardare la pubblica incolumità, nonché la imposizione di un canone ricognitorio.

L'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di procedere direttamente o di consentire a terzi l'installazione di conduttore, cavi e impianti che interessino pubblici servizi, senza che il proprietario dell'edificio possa pretendere alcun indennizzo.

Quando sia ritenuta l'opportunità, al fine di collocarvi impianti, cavi e conduttori interessanti pubblici servizi non facilmente collocabili nel sottosuolo stradale, il Sindaco può imporre la formazione di intercapedine a spese di chi costruisce nuovi edifici ed alle condizioni dei commi precedenti. In questo caso resta fermo, per il privato, l'obbligo del canone ricognitorio, solo nell'ipotesi che l'intercapedine serva contemporaneamente a illuminare e areare i sotterranei del fabbricato.

Art. 40

SGOMBERO E TRASPORTO DEI MATERIALI D'OPERA E DI DEMOLIZIONE

Nelle opere di demolizione devono usarsi tutte le cautele per evitare danni, disagi e molestie a persone o a cose.

E' vietato calare materiali di demolizione verso la pubblica via; quando ciò sia reso necessario dalla natura delle opere, i materiali stessi previamente unettati per evitare il sollevamento della polvere, devono essere calati mediante appositi condotti o con altri mezzi adatti.

E' altresì proibito ingombrare con qualsiasi materiale gli spazi pubblici.

In caso di assoluta necessità il Sindaco può concedere il permesso di deposito temporaneo previo pagamento delle tasse relative e l'osservanza delle disposizioni del precedente art. 39.

Il carico e lo scarico dei materiali d'opera e di demolizione dai veicoli deve essere fatto con la massima sollecitudine ed usando ogni necessaria cautela al fine di evitare disturbi e molestie sia ai fabbricati vicini sia alla circolazione. Il Sindaco può ordinare che detti lavori vengano eseguiti in ore determinate.

Il deposito dei materiali di rifiuto deve avvenire nei luoghi previamente autorizzati dal Comune.

Titolo QUARTO
NORME URBANISTICHE

Art. 41

DESTINAZIONE DELLE SUPERFICI

La regolamentazione ed il coordinamento dell'attività edilizia sul territorio comunale sono derivate dal vigente strumento urbanistico, le cui norme di attuazione si intendono integralmente riportate e trascritte nel presente Regolamento.

Il disposto degli articoli del Titolo quarto del presente regolamento deve quindi intendersi a tutti gli effetti semplicemente integrativo ed esplicativo delle anzidette norme di attuazione.

Art. 42

CALCOLO DELLA VOLUMETRIA REALIZZABILE

Il calcolo dei volumi e delle superfici realizzabili avviene utilizzando i parametri urbanistici (mc/mq; mq/mq; mc/Ha) così come individuati per ciascuna zona omogenea dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG.

Tutti gli spazi aventi requisiti igienico-sanitari e caratteristiche edilizie tali da essere resi agibili o abitabili sono da computarsi sia ai fini del calcolo dell'insediabilità che dell'applicabilità del contributo previsto all'art. 3 della legge 28/1/77 n° 10.

Art. 43

RAPPORTO DI COPERTURA

Il massimo rapporto ammesso tra superficie coperta e superficie di competenza del lotto è stabilito per ogni zona dalle "Norme di Attuazione" del vigente strumento urbanistico.

Per superficie di competenza del lotto si intende l'area fondiaria di proprietà con l'esclusione delle porzioni assoggettate a pubblico vincolo dallo strumento urbanistico vigente.

Art. 44

PARCHEGGI PRIVATI

Le nuove costruzioni devono essere dotate di adeguati spazi per il parcheggio dei veicoli all'esterno o all'interno dell'edificio, anche su più piani, misurati secondo i rapporti di cui all'art. 23 delle Norme di Attuazione del vigente strumento urbanistico.

In ogni caso ad ogni unità abitativa deve corrispondere uno spazio di parcheggio effettivo non inferiore a metri quadrati dodici di superficie.

I boxes per il ricovero dei veicoli debbono essere realizzati:

a) interrati per almeno due terzi della loro altezza, con che la superficie libera destinata alle rampe di accesso ed alla griglia di areazione non può superare il quarto dell'area circostante l'edificio cui accedono.

I restanti tre quarti dell'area stessa debbono essere riservati al verde - anche attrezzato - comprese in questa porzione le coperture dei boxes ed i relativi spazi di manovra, che debbono essere completati con una congrua coltre erbosa;

b) al piano terreno - limitatamente al caso in cui essi accedono a edificio realizzato su pilotis.

In questo caso almeno il 25% del Piano pilotis deve essere mantenuto a portico e gli spazi di manovra dei boxes non possono eccedere il terzo dell'area libera circostante l'edificio, la cui porzione restante - pari ad almeno i due terzi - deve essere riservata al verde, anche attrezzato.

Il Sindaco sentita la Commissione Edilizia, si riserva l'assenso sulle diverse soluzioni tecniche proposte che facciano comunque salvo il disposto del comma precedente.

Per i soli edifici residenziali a carattere unifamiliare o comunque non eccedenti i mc. 1500, è consentita la costruzione di boxes a piano terreno, accessibile attraverso l'area di pertinenza del lotto, purchè gli stessi si leghino architettonicamente all'edificio principale.

ART. 44 bis

SPAZI DI SOSTA

Per le nuove costruzioni a concessione singola con destinazione residenziale, composta da un numero non inferiore a sei alloggi.

L'Amministrazione Comunale può richiedere la formazione di spazi di sosta, in fregio ai fronti strada della proprietà ove è ubicato l'accesso pedonale in ragione di diciotto mq. ogni due unità alloggio, compatibilmente alla lunghezza del fronte strada della proprietà stessa.

La presente norma trova applicazione ove sussistano particolari condizioni di viabilità e qualora non sussistano allineamenti predeterminati da edificazioni esistenti o prescritte norme e/o strumenti urbanistici, tali da precludere la realizzazione degli stessi spazi di sosta. L'area che resterà di proprietà privata dovrà essere, a questo proposito, attrezzata e mantenuta a cura e spese del concessionario.

ART. 45

STRADE PRIVATE

Lungo le strade private ammesse nei limiti previsti dall'art. 31 del presente regolamento, nonchè lungo le strade interne comprese nei comparti oggetto di lottizzazioni convenzionate, l'edificazione è regolata a tutti gli effetti dalle disposizioni del presente Regolamento come se prospettassero lungo uno spazio pubblico.

Titolo QUINTO
NORME MORFOLOGICHE

Art. 46

PARTICOLARI CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE DEI FABBRICATI

Ai fini di un ordinato impianto delle nuove costruzioni e di un eventuale riordino di quelle esistenti, le Norme di Attuazione dello strumento urbanistico vigente stabiliscono speciali limitazioni riguardanti le caratteristiche delle costruzioni: altezza degli edifici in rapporto agli spazi pubblici - distanza dei fabbricati dai confini di proprietà e dal filo stradale - altezza massima dei fabbricati - rapporto di copertura - volumi.

Sempre ai fini dell'ordinato impianto delle nuove costruzioni, in relazione alla tipologia della zona, ogni nuovo progetto deve essere corredato da una tavola sulla quale siano indicate le altezze e la distribuzione planimetrica degli edifici esistenti nell'intorno.

A giudizio della Commissione Edilizia in relazione alla congruità dell'iniziativa di progetto, può essere richiesto anche il corredo di altra tavola estesa a più ampio contorno nella quale siano indicati anche i profili altimetrici degli edifici esistenti.

Art. 47

ALTEZZA DELLE FRONTI DEGLI EDIFICI IN RAPPORTO AGLI SPAZI PUBBLICI

L'altezza degli edifici è commisurata alla larghezza dello spazio pubblico antistante ed ai fini della sua determinazione si considerano come spazi pubblici esclusivamente strade e piazze, aumentati da eventuali arretramenti consentiti dall'autorità comunale.

Tale altezza, espressa in N. Piani è determinata in base alle Norme Tecniche del vigente strumento urbanistico in relazione alle diverse zone.

Qualora si tratti di edifici compresi in lottizzazione convenzionata, la larghezza degli spazi privati convenzionati come strade e come zone di arretramento può essere computata per la determinazione dell'altezza delle fronti.

Quando la via sulla quale prospetta l'edificio non abbia una larghezza costante, l'altezza della fronte è commisurata in base alla larghezza media del tratto di strada fronteggiante il corpo del fabbricato.

Quando si tratti di fabbricati che sorgono in angolo tra vie e spazi pubblici di larghezza differente, il Sindaco può concedere, sentita la Commissione edilizia, che la fronte svolta o si interni sulla via più stretta con altezza corrispondente a quella della via più larga per un'estensione non maggiore di m. 15 dall'intersezione degli allineamenti stradali, purchè il tratto di fronte prospettante sulla via di maggiore larghezza abbia un'estensione di almeno m. 20.

L'altezza delle fronti degli edifici è misurata dal piano del marciapiede stradale sino alla quota dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Nel caso di strade in pendenza si considera come quota di riferimento la media tra la quota più alta e la quota più bassa.

Art. 48

ALLINEAMENTO DELLE COSTRUZIONI A CORTINA

La distanza dal filo stradale delle costruzioni in arretramento deve essere mantenuta uniforme nelle zone in cui essa è già in atto, fatte salve le Norme di Attuazione dello strumento urbanistico vigente.

Nelle altre zone, è facoltà della Amministrazione Comunale sentita la Commissione edilizia, indicare ai privati proprietari di aree prospettanti su vie e spazi pubblici o accogliere da ciascuno di essi per le proprie aree, eventuali richieste di nuovi arretramenti.

Comunque, qualora, in conseguenza dell'arretramento ottenuto anche in funzione di nuovi allineamenti imposti dalla Amministrazione Comunale, restano esposti alla pubblica vista frontespizi nudi di edifici preesistenti, questi devono essere decorosamente sistemati a cure e spese dell'edificante.

Art. 49

DISTANZE DAI CONFINI E DAI FILI STRADALI

La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà e dai margini stradali è stabilita dalle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico vigente.

La costruzione di boxes indicata all'ultimo comma dell'art. 42 del presente Regolamento nonché quella di piccoli rustici negli stessi limiti, è consentita anche lungo i confini di proprietà purchè la superficie non ecceda i mq. 50 e l'altezza massima i m. 2,40 allo estradosso del solaio di copertura.

Per i soli edifici costruiti anteriormente al 2/4/60 in deroga a quanto stabilito dal precedente comma, è consentita la costruzione di boxes esterni al piano terreno anche in misura superiore ai previsti mq. 50 soltanto alle seguenti precise condizioni:

- i boxes devono essere ad esclusivo servizio di alloggi preesistenti all'entrata in vigore del presente Regolamento, privi del servizio nella misura minima prevista dal Regolamento stesso (n. 1 posto macchina per alloggio);
- i boxes potranno avere una superficie superiore a mq. 50 solo sino a saturare il massimo rapporto previsto dalla normativa di PRG per la zona di intervento, tra la superficie fondiaria del lotto e la superficie totale degli immobili sul lotto insistenti.

In ogni caso i manufatti devono essere il più possibile allontanati dalla pubblica via.

Art. 50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Tutte le sporgenze dovute a strutture, decorazioni, infissi e simili, non possono superare le seguenti misure rispetto alla verticale dell'allineamento stradale:

- fino alla quota di 2,20 sporgenza m. 0,04
- dalla quota di m. 2,21 alla quota di m. 4,00: sporgenza m. 0,25;
- oltre la quota di m. 4,00:
 - a) nella strada fino a m. 8 di larghezza: sporgenza m. 0,50
 - b) nella strada da m. 8,01 a m. 12,00 di larghezza: sporgenza m. 1,00.
 - c) nelle strade oltre m. 12,00 di larghezza: sporgenza m. 1,20

Il Sindaco sentita la Commissione Edilizia, può concedere sporgenze maggiori, quando le stesse siano dettate da apprezzabili esigenze architettoniche. Tale maggiorazione non potrà, in ogni caso, eccedere il 10% delle misure stabilite ai punti a), b) e c).

Non sono ammessi balconi chiusi (bowindows) in strade di larghezza inferiore a m. 12; comunque, salvo casi particolari, sentita la Commissione Edilizia, la prima soletta di detti balconi non può essere inferiore alla quota di mt. 7 dal piano di spiccato del marciapiede stradale; la sporgenza dei balconi chiusi oltre ad essere contenuta nelle misure massime del presente comma deve essere commisurata in modo tale da soddisfare il previsto del primo, secondo e terzo comma del precedente art. 47.

La distanza dei balconi chiusi dai confini di proprietà deve essere sempre di almeno m. 3,00.

I vani sporgenti sugli spazi pubblici non possono essere destinati ad uso cucina e servizi igienici.

Non è permessa la costruzione di canne da fumo esternamente ai muri, qualora esse non costituiscano rustico architettonico e non siano adeguatamente inserite nell'architettura del fabbricato.

Alla Amministrazione Comunale è riservato il diritto di richiedere il pubblico passaggio su portici e gallerie edificate in fregio a spazi pubblici.

INSEGNE PUBBLICITARIE, TENDE SOLARI ED ILLUMINAZIONE ACCESSI:

INSEGNE

- 1 - Nelle nuove costruzioni le insegne saranno collocate negli spazi all'uopo riservati e già previsti in sede di progettazione delle opere.
- 2 - Nelle costruzioni esistenti dovranno essere collocate negli spazi ciechi previsti nella specchiatura delle vetrine e non dovranno debordare dal contorno di ogni singola luce di vetrina. Non dovranno, quindi, con la loro presenza diminuire la parte cubitale o trasparente del serramento.
- 3 - Saranno vietate le insegne in sovrapposizione di facciata, ad esclusione dei casi descritti ai successivi commi 3.1 e 3.2.
Il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, potrà negare la autorizzazione se l'insegna o la targa disturbano l'architettura dell'edificio.
 - 3.1 Insegne tipo targa opaca dimensione max cm. 30x30 poste a lato di ingressi pedonali o carrai.
 - 3.2 Insegne a lettere singole illuminate di riflesso, nonchè insegne riportanti il logo regolarmente depositato e/o registrato.
- 4 - Sono comunque vietati i cassonetti o pannelli che incidono sui

vani finestre o porte finestre; sono tollerate solo le insegne adesive con lettere singole a condizione che tali scritte misurate complessivamente non superino del 10% la superficie vetrata.

- 5 - Sugli edifici industriali e commerciali, il Sindaco, sentito la Commissione Edilizia, si riserva l'assenso su soluzioni diverse proposte, purché si leghino architettonicamente all'edificio.

INSEGNE A BANDIERA

- 1 - Al piano terra degli edifici, le insegne a bandiera saranno poste ad una altezza superiore a mt. 4,00 dal piano marciapiede e nelle misure max cm. 60x60 per una sporgenza massima di 80 cm. dalla facciata.
- 2 - Saranno ammesse insegne a bandiera superiormente al piano terra sulle facciate degli edifici solo a queste condizioni:
 - 2/1 sporgenza max dalle facciate cm. 80
 - 2/2 realizzate a lettere singole (non a pannello) anche luminose;
 - 2/3 posizionate al confine tra gli edifici;
 - 2/4 sarà necessario esibire l'autorizzazione scritta dalla proprietà dello stabile interessato e di quello a confine;
 - 2/5 uguale deroga sarà ammessa per l'insegna riportante il logo regolarmente depositato e/o registrato, purché rispetti le disposizioni di sicurezza di cui al precedente punto 1).
- 3 - L'Amministrazione Comunale si riserva di vietare le insegne a bandiera sugli edifici di particolare valore ambientale e architettonico, in vicinanza di segnaletica stradale o di pubblica necessità, o di incroci viabilistici.

- 4 - Le insegne a bandiera saranno vietate nelle strade prive di marciapiedi e nella perimetrazione delimitata dalle seguenti Vie: C.so Sempione, Via Milano, P.zza Carroccio, Via Guercioti, Via Ratti, C.so Magenta, Via S. Giovanni Bosco, Via Alberto da Giussano, Via Lega, sede F.S., Via R. Pilo, Via XXIX Maggio, Via Montebello, Via S. Martino, Via Roma, Via Calatafimi, C.so Garibaldi, Via Pontida, C.so Sempione, Via Foscolo, Via Leopardi, Via B. Melzi.
Inoltre i rimanenti tratti di C.so Sempione, di Via B. Melzi fino alla Via F. Filzi, la Via San Francesco d'Assisi e P.zza Montegrappa, la Via Venegoni fino a Via Firenze, ed infine tutte le strade inferiori a mt. 10; ovviamente nelle vie suddette il divieto è da intendersi su ambo i lati.

FARETTI

- 1 - Sono ammissibili faretto di illuminazione di accessi pedonali o carrai purché realizzati con apparecchi del tipo stagno e di sicurezza.
- 2 - Sono ammissibili faretto di illuminazione di luci di negozio solo se collocati in eguale tipo su tutte le luci esistenti sulle facciate dell'immobile.
- 3 - L'Amministrazione Comunale si riserva di vietare i faretto sugli edifici di particolare valore architettonico.
- 4 - I faretto dovranno essere alimentati con cavi non in vista e non potranno sporgere più di cm. 50 e collocati ad un'altezza di mt. 4,00 dal piano del marciapiede.
- 5 - I faretto saranno vietati nelle strade senza marciapiede.

TENDE SOLARI

- 1 - Nelle nuove costruzioni le tende solari saranno collocate negli spazi all'uopo riservati e già previsti in sede di progettazione delle facciate.
- 2 - Nelle costruzioni esistenti potranno essere realizzate in modo che, sia aperte che chiuse, non debordino oltre i 15 cm. dai contorni di ogni singola luce di vetrine.
Le tende potranno comprendere più vetrine quando gli interspazi non siano superiori a cm. 100.
- 3 - In posizione chiusa non dovranno sovrapporsi alle parti apribili o trasparenti della vetrina.
- 4 - Dovranno avere un'altezza minima dal marciapiede di mt. 2,20 ed una sporgenza massima dalla facciata di mt. 2,20 e comunque non superiore ai $\frac{2}{3}$ della larghezza del marciapiede.
- 5 - Le tende solari saranno vietate sulle strade senza marciapiede.

Art. 51

SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI ED ASPETTO DELLE RECINZIONI

Gli spazi liberi non costruiti pertinenti ad ogni fabbricato o gruppo di fabbricati se recintati debbono:

- a) essere delimitati verso gli spazi pubblici con una recinzione di altezza non superiore a m. 2,10. La parte della recinzione in muratura o altro sistema costruttivo a tamponamento totale non può superare l'altezza di cm. 90 da terra: la restante parte della recinzione deve essere eseguita tramite specchiature aperte eventualmente protetta verso l'interno da alberi o siepi.

Dette specchiature aperte possono essere realizzate a giudizio della Commissione Edilizia anche con materiale non metallico.

Specchiature chiuse sopra l'altezza di cm. 90, possono essere autorizzate se alternate a tratti di specchiature aperte in proporzione non superiore al 30% del fronte recinto.

- b) essere sistemati a giardino arboreo ad eccezione delle aree destinate a parcheggio come previsto dal precedente art. 44.

Le recinzioni a divisione di proprietà diverse possono essere cieche e non possono avere un'altezza superiore a m. 2,40 dal piano del marciapiede stradale.

Nelle zone destinate a verde agricolo, la recinzione delle aree in proprietà ai privati è consentita a condizione che la stessa abbia le seguenti caratteristiche:

- sia costituita da siepi continue di delimitazione;
- sia costituita da reti metalliche, anche appoggianti su muretti - di altezza non superiore a m. 0,30 -, e con altezza totale non superiore a m. 1,80.

Solo per le recinzioni di aziende agricole è ammessa lungo i confini di proprietà la realizzazione di recinzioni chiuse in cemento, mentre verso gli spazi pubblici tali recinzioni devono essere realizzate con le caratteristiche di cui al punto a) del presente articolo.

In deroga a quanto stabilito al primo comma punto a) del presente articolo è ammessa la realizzazione di recinzioni chiuse verso gli spazi pubblici e lungo i confini di proprietà solo per speciali e motivate ragioni tramite apposita domanda indirizzata al Sindaco.

Art. 52

TERRENO E PROVVEDIMENTI RELATIVI

Il terreno su cui si edifica deve essere asciutto o reso tale mediante drenaggio, colmata od arginatura.

Non è permesso gettare le fondazioni di un nuovo edificio su un terreno che sia servito come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili o altre materie insalubri che abbiano potuto inquinare il suolo, se non quando quest'ultimo sia stato a giudizio del Responsabile del Servizio di Igiene convenientemente risanato.

Qualora non si faccia luogo alla costruzione di cantinati o sotterranei, l'edificio deve essere isolato dal suolo mediante vespaio direttamente arieggiato di altezza non inferiore a m. 0,50, con superficie di areazione non inferiore a 1/100 della superficie del vespaio stesso e con piano del pavimento sopra vespaio posto ad una quota di almeno 15 cm. sopra il marciapiede dell'edificio.

Art. 53

DEFLUSSO DELLE ACQUE PLUVIALI E SMALTIMENTO DELLE ACQUE DI RIFIUTO

Tutti i fabbricati posti in fregio al suolo pubblico devono essere muniti di docce di gronda orizzontali o verticali per lo scarico delle acque pluviali, le quali devono essere condotte fino al suolo con tubi, di cui gli ultimi quattro metri incassati nel muro, e quindi immessi nei condotti sotterranei della via a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del proprietario.

Ove i condotti non esistano, i proprietari dei fabbricati devono provvedere a convogliare le acque in un pozzo perdente nel proprio cortile ed immetterle, poi, a loro spese, nella fognatura stradale quando essa venisse costruita.

E' vietato dare sfogo diretto sul suolo pubblico alle acque di cortile e di qualsiasi area interna.

E' vietato immettere nei tubi di gronda acque provenienti da latrine, acquai, lavatoi, bagni e simili.

Per quanto non contemplato nel presente articolo si rimanda alle norme del Regolamento Comunale d'Igiene.

Art. 54

LOCALI SOTTERRANEI E SEMINTERRATI

I locali interamente sotterranei o parzialmente sotterranei, ma che non hanno tutti i requisiti prescritti per i seminterrati, possono essere destinati a pubblici esercizi, luoghi di spettacoli o di riunione, magazzini di vendita, ed altre attività similari, quando hanno:

- a) l'altezza minima netta di m. 3,00;
- b) pavimento unito ed impermeabile con sottostante vespaio di cm. 50 su fondo in cls. dello spessore di almeno cm. 10;
- c) muri protetti efficacemente contro l'umidità del suolo;
- d) scarico regolare delle acque residue e in collettori che non possono dar luogo a rigurgiti;
- e) accessi ampi atti a consentire un agevole movimento dei frequentatori;
- f) impianto di condizionamento integrale dell'aria con caratteristiche stabilite dal Regolamento Comunale d'Igiene.

E' consentita la costruzione di locali sotterranei che prospettano con un intero lato e per tutta l'altezza verso un'intercapedine, a cielo libero, larga almeno m. 3, e sulla quale sia possibile aprire finestre di ventilazione non inferiori a un ottavo del pavimento.

I locali così ottenuti devono possedere gli altri requisiti prescritti per i seminterrati e sono considerati tali a tutti gli effetti.

I locali con pavimento inferiore al livello del marciapiede stradale che abbiano peraltro una quota netta fuori terra nella quale siano apribili finestre di illuminazione e ventilazione prospettanti su

spazi liberi regolamentari, sono indicati come seminterrati e ne è consentito l'impiego per cucine ed altri locali di servizio, laboratori artigianali, uffici, magazzini di vendita e simili, quando hanno:

- 1) le caratteristiche indicate ai punti a), b), c), d) di cui sopra;
- 2) una quota netta fuori terra di almeno m. 1,30;
- 3) una superficie netta di illuminazione diretta non inferiore ad $\frac{1}{8}$ del pavimento;
- 4) finestre a prentesi a non meno di m. 0,20, dal piano del marciapiede o dal piano di spiccato.

Quando detti seminterrati devono essere impiegati come osterie o ristoranti - caffè, cinema, teatri, sale di spettacolo o di riunione in genere, devono essere anche dotati di un impianto di ventilazione sussidiaria.

Nessun locale seminterrato può essere destinato ad abitazione permanente di una o più persone.

L'uso dei locali sotterranei e seminterrati è disciplinato oltre che dal presente articolo anche dal Regolamento Comunale di Igiene.

Titolo SESTO

NORME IGIENICHE E TECNOLOGICHE
(rinviate al Regolamento d' Igiene)

Titolo SETTIMO

**NORME RELATIVE ALLA STABILITA'
E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI**

Art. 55

FONDAZIONI E STRUTTURE DEGLI EDIFICI: DISPOSIZIONI GENERALI

In qualsiasi opera edilizia debbono essere osservate le buone regole dell'arte del costruire. E' vietato costruire edifici su terreni sedi di frane in atto o potenziali, o sul confine tra terreni di differenti caratteristiche geologiche. Nei suoli in pendio è consentita la sistemazione a ripiani, i quali debbono avere larghezza adeguata al loro dislivello ed alla particolare consistenza dei terreni.

Le fondazioni e le strutture degli edifici devono rispettare le disposizioni vigenti in materia contemplate in Direttive tecniche di settore, circolari normative, leggi e regolamenti statali e regionali.

Art. 56

SICUREZZA DEL PUBBLICO TRANSITO - IMPOSTE - STRUTTURE SUI TETTI - RAMPE PER AUTOVEICOLI

Nelle nuove costruzioni, tutte le aperture di porte, finestre e negozi, posti in fregio a spazi pubblici e sino ad un'altezza di m. 4,00 dal piano del marciapiede stradale devono essere munite di serramenti a prentesi in maniera tale da non sporgere verso l'esterno fatte salve le vigenti normative in materia di sicurezza per particolari tipologie di edifici.

Le finestre poste ad un'altezza superiore a m. 4,00 possono essere dotate di imposte apribili verso l'esterno munite di un sistema di ferratura costituito da ferri ad uncino assicurati con occhioli immurati nelle mazzette della finestra; sono vietate le ferrature delle imposte apribili verso l'esterno, costituite da semplice baionetta e piletta.

I funaioli, i torrini per gli esalatori, le antenne televisive o simili devono essere costruiti in modo da evitare pericoli di caduta.

I tetti, che per la loro inclinazione o esposizione possono provocare caduta di neve dovranno essere muniti di ripari adatti.

Quando per uscire dall'interno di un edificio sulla strada o sul marciapiede stradale sia necessario superare un dislivello, il piano inclinato destinato agli autoveicoli deve terminare con un tratto pianeggiante di almeno m. 4 prima del limite stradale.

Art. 57

REQUISITI GENERALI RELATIVI ALLA SICUREZZA

Gli edifici e i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego.

I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.

I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati e attraversati per urto accidentale.

La loro altezza non deve essere mai inferiore a m. 1.00.

Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone e per le cose.

L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nelle stanze da bagno, nei locali e WC ciechi.

Gli edifici, in relazione alla destinazione, alla altezza e alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.

Le facciate degli edifici, ove siano continue o semicontinue, devono essere progettate e realizzate in modo da impedire, in caso di incendio, il passaggio di fumi tra locali contigui di facciata.

I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.

Gli accessi, le rampe, i giardini e in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, esterni e interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.

L'illuminazione artificiale di emergenza, ove ritenuta necessaria, può essere prescritta dal Sindaco, sentita la Commissione edilizia.

I sopralchi devono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti. Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni e interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli in condizioni metereologiche normali e sporti insidiosi.

Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

Per quanto altro non disciplinato dal presente articolo si rinvia al Regolamento Comunale di Igiene.

Art. 58

PREVENZIONE DEI PERICOLI D'INCENDIO - CANNE FUMARIE - FORNI - SCALE - MURI - MURI TAGLIAFUOCO - CENTRALI TERMICHE.

Ogni focolare, stufa, cucina, forno, caldaia per riscaldamento e simili deve avere una propria canna fumaria per la eliminazione dei prodotti della combustione, sporgente sopra la copertura come previsto da Regolamento d'Igiene vigente.

Tali canne e tubi, siano esse murarie, di terracotta o di altro materiale, non possono essere addossate a strutture in legno, ma ne debbono distare almeno 30 cm.

I locali nei quali sono collocati forni per pane, pasticcerie o simili, devono essere costruiti, anche nei particolari con un materiale incombustibile, avere canna fumaria ed essere isolati termicamente dagli altri ambienti sempre nell'osservanza della legge 13/7/1966 n. 615.

Ogni fabbricato deve essere munito di comodi accessi al tetto in numero proporzionale alla superficie.

Le scale, i passaggi alle scale e le gabbie di scala, devono essere costruiti con materiale a prova di fuoco. Ogni vano di scala deve essere in facile e pronta comunicazione con spazi aperti, opportunamente ventilato e illuminato.

La larghezza di ogni rampa non dovrà essere inferiore ai m. 1,00 per edifici a più appartamenti ed a più piani.

Nei fabbricati civili, industriali ed a particolare destinazione (alberghi, collegi, scuole, ospedali, case di cura e case albergo, grandi magazzini di vendita, depositi commerciali, autorimesse, ed in genere edifici destinati a collettività e frequentati dal pubblico) è

richiesta in generale una sola scala fino a mq. 400 di superficie coperta ed una scala aggiuntiva, opportunamente distanziata e con raggio d'azione non superiore ai 30 m., ogni mq. 350 di superficie o frazione superante i mq. 50, sempre e salvo particolari disposizioni contenute nelle normative di settore vigenti e/o indicate del Comando Provinciale del W.F.F.

Quando una parte del fabbricato è adibita ad abitazione e l'altra a magazzino od opificio, le due parti devono essere separate da struttura tagliafuoco e le aperture di comunicazione devono essere munite di intelaiature e di serramenti resistenti al fuoco. I locali destinati a contenere 40 o più persone devono avere almeno due uscite opportunamente ubicate e distanziate l'una dall'altra, con porte aprentesi verso l'esterno.

Art. 59

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO - IMPIANTI GAS IN BOMBOLE

Per quanto concerne le centrali termiche si richiama e si intende integralmente trascritto quanto disposto dalla Legge 13/7/1966 n. 615 del D.P.R. 22/12/1970 n. 1391, e dalla Circolare Ministeriale 29/7/1971 n. 73 dalle altre successive norme e disposizioni emanate in materia.

Per quanto concerne l'uso e gli impianti delle bombole a gas propano liquido si fa riferimento alla circolare 14/7/1967 n. 78 del Ministero dell'Interno, prescrivendo in particolare che devono essere installate all'esterno del locale nel quale trovano l'utilizzazione.

Titolo OTTAVO
DISPOSIZIONI VARIE

Art. 60

VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA

La vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella concessione o nella autorizzazione, spetta al Sindaco che la esercita secondo le disposizioni contenute al capo I° della legge n° 47/85 modificata dal D.L. 23 aprile 1985 n°146, convertito, con modificazioni, nella legge n° 298/85.

Art. 61

SOSPENSIONE DEI LAVORI - DIFFIDE -

Il Sindaco quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n° 167, e successive modificazioni ed integrazioni, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.

Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n° 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n° 1766, nonché delle aree di cui alle leggi 1° giugno 1939, n° 1089 e 29 giugno 1939, n° 1497, e successive modificazioni ed integrazioni, il Sindaco provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal precedente comma, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al primo comma, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino alla adozione dei provvedimenti definitivi di cui agli artt. 5 e seguenti del capo I° L. n° 47/85 modificata dal D.L. 23 aprile 1985 n° 146, convertito, con modificazioni, nella legge n° 298/85, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibita la concessione ovvero non sia stato apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al presidente della Giunta Regionale ed al Sindaco, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Art. 62

SANZIONI E AMMENDE

Salvo quanto stabilito dalle Leggi Sanitarie per le contravvenzioni alle Norme del Regolamento d'Igiene, si applicano le sanzioni pecuniarie o penali previste dall'art. 41 della Legge 17/8/1942, n. 1150 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

Le infrazioni alle disposizioni del presente Regolamento e alla iposservanza di obblighi stabiliti dalle disposizioni del Regolamento stesso che non rientrino nelle fattispecie contemplate dall'art. 41 della Legge 17/8/1942, n. 1150, sono punite con le sanzioni di cui all'art. 106 e seguenti del T.U. della Legge Comunale e Provinciale 3/3/1934 n. 383 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

Oltre alle sanzioni di cui sopra trovano applicazione le sanzioni previste da altre Leggi o Norme particolari.

Art. 63

OBBLIGO DI MANUTENZIONE DELLE OPERE

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici in condizioni di sicurezza e tali da garantire l'igiene ed il decoro. Qualora le facciate degli edifici visibili dagli spazi pubblici non presentino un'aspetto decoroso, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può ordinare il ripristino fissando un termine per l'esecuzione; in caso di inadempienza, il Sindaco dispone l'esecuzione d'ufficio a cura del Comune ed a spese del proprietario.

Quando esista pericolo di rovina di un edificio o di parte di esso prospiciente spazi pubblici o comunque quando si determinino cedimenti o condizioni tali da costituire pericolo per la pubblica incolumità, il Sindaco, su referto dell'Ufficio Tecnico Comunale ingiunge al proprietario gli opportuni rimedi ai sensi degli artt. 153 T.U. Legge Comunale e Provinciale 4/2/1915 n. 148 e 55 T.U. 3/3/1934 n. 383.

In caso di inadempienza il Sindaco provvede ai sensi dei sopracitati articoli T.U. .

L'obbligo di mantenere in buono stato la pavimentazione e le opere di urbanizzazione delle strade private nonché di provvedere alla loro pulizia, compete ai proprietari frontisti.

Art. 64

TABELLE PLATEALI - NUMERI CIVICI - ALTRI OBBLIGHI

Il Comune assegna ad ogni fabbricato il numero civico.

L'apposizione e la conservazione degli indicatori dei numeri assegnati sono di pertinenza dell'Amministrazione Comunale e le loro relative spese sono a carico del proprietario interessato.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici, delle tabelle indicanti i nomi delle vie, delle piazze e delle segnalazioni stradali regolamentari.

Il Sindaco, previo avviso agli interessati, ha facoltà di applicare alle fronti dei fabbricati di qualsiasi natura prospicienti le vie pubbliche le indicazioni e gli apparecchi relativi agli altri servizi pubblici, tra cui in particolare:

- a) piastrine o capisaldi per indicazioni altimetriche, di traccianti o di idranti;
- b) mensole, ganci, condutture e apparecchiature per la pubblica illuminazione;
- c) cartelli indicatori di fermata dei pubblici servizi di trasporto;
- d) orologi elettrici e loro conduttori;
- e) avvisatori elettrici stradali e loro accessori (semafori, etc.)

Gli infissi di qualsiasi natura, applicati a norma del presente articolo, non potranno essere rimossi o spostati dal proprietario dell'edificio.

Art. 65

NORMA TRANSITORIA E DI ATTUAZIONE

Il presente Regolamento entrerà in vigore dopo la emissione del Decreto del Presidente della Giunta Regionale e la successiva pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune per giorni 15.

Tale pubblicazione deve essere effettuata entro 30 giorni dalla data di comunicazione del Decreto del Presidente della Giunta Regionale.

Da tale data restano abrogate tutte le disposizioni regolamentari locali contrarie a quelle contenute nel presente Regolamento o con esse incompatibili.

L'entrata in vigore del presente regolamento comporta, altresì, la decadenza delle licenze e concessioni in contrasto con le prescrizioni in esso contenute, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di due anni dalla data di inizio dei lavori.

