



Città di **BUSTO ARSIZIO**

Provincia di Varese

SETTORE EDILIZIA PUBBLICA E PRIVATA
PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato dal Ministero dei Lavori Pubblici di concerto con il Ministero per la Sanità con Decreto
n. 2254 Div.23 bis, in data 18.10.1966

Adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 4 del 10 Febbraio 1964 e successive modifiche:

Delibera di C.C. n. 62 del 23.03.1976
Delibera di C.C. n. 141 del 26.07.1976
Delibera di C.C. n. 463 del 21.12.1979
Delibera di C.C. n. 26 del 29.01.1990
Delibera di Commissario Prefettizio n. 59 dell'1.04.1993
Delibera di Commissario Prefettizio n. 193 del 22.04.1993
Delibera di C.C. n. 72 del 20.07.1998
Delibera di C.C. n. 85 del 28.09.1998
Delibera di C.C. n. 153 dell'11.12.2003

**MODIFICHE A SEGUITO DELL'ENTRATA IN VIGORE DEL D.P.R. 380/01 e s.m.i.
E DELLA LEGGE REGIONALE N. 12 DELL'11.03.2005**

TESTO APPROVATO CON DELIBERA n. 1/C.P. del 7.02.2006

CAPO PRIMO

CAMPO DI APPLICAZIONE

ART. 1

Le disposizioni del presente regolamento si applicano alle nuove opere edilizie ed urbanistiche, nonché alla riforma e miglioria di fabbricati esistenti, che si intendono eseguire nel territorio comunale.

Le opere edilizie dovranno uniformarsi al presente regolamento, al Regolamento di Igiene, al Piano Regolatore Generale ai Piani Particolareggiati e relative norme urbanistiche di attuazione, nonché a tutte le leggi e disposizioni in materia.

CAPO SECONDO

COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 2

2.1 La Commissione Edilizia è composta da:

2.1.1 Il Dirigente di Settore, Presidente.

2.1.2 Quattro membri nominati dalla Giunta Comunale. Dei suddetti quattro membri:

- a) uno verrà scelto tra almeno due nominativi designati dall'Ordine degli Architetti della Provincia di Varese;
- b) uno verrà scelto tra almeno due nominativi designati dall'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Varese;
- c) uno verrà scelto tra almeno due nominativi designati dal Collegio dei Geometri della Provincia di Varese;
- d) uno verrà scelto tra almeno due nominativi designati dal Collegio dei Periti Industriali della Provincia di Varese.

2.1.3 Le sedute di Commissione Edilizia sono valide con un numero minimo di due componenti, oltre al Presidente.

Qualora gli Organi cui vengono chieste le rispettive designazioni non rispondano entro 30 giorni, escludendo il mese di agosto, dalla richiesta stessa, provvederà alle nomine direttamente la Giunta Comunale.

2.1.4 I Rappresentanti degli Ordini Professionali degli Architetti o degli Ingegneri nominati in seno alla Commissione Edilizia dovranno attestare la propria competenza anche in materia di tutela dei beni architettonici, artistici e paesaggistici.

2.1.5 Le funzioni di Segretario della Commissione Edilizia sono esercitate da un impiegato amministrativo almeno di categoria "C". In caso di suo temporaneo impedimento, potrà essere sostituito in tali mansioni da personale tecnico o amministrativo anche di categoria "B".

Personale di categoria "C" o "D" appartenente al ruolo tecnico potrà altresì intervenire alla riunione di Commissione su richiesta del Dirigente di Settore per illustrare e/o chiarire aspetti legati alla fase istruttoria delle specifiche pratiche.

2.2 Il Presidente, d'intesa con la C.E. ogni qualvolta lo crederà necessario, potrà chiamare in seno alla Commissione, per consultazioni, in ordine a questione di speciale importanza, esperti che notoriamente si siano occupati o si occupino della materia attinente alle questioni medesime.

Detti professionisti o funzionari interverranno alle sedute della Commissione solo con mansioni consultive.

- 2.3 Al momento dell'espressione dei pareri da parte della C.E. , non sono ammesse presenze che non siano di componenti la C.E. stessa espressamente previsti dal presente Regolamento.
- 2.4 I membri della Commissione Edilizia durano in carica tre anni e possono essere confermati nella loro carica per una sola volta. Alla scadenza è da intendersi un periodo di "prorogatio". Trascorso inutilmente tale periodo la Commissione deve intendersi decaduta a tutti gli effetti.
- 2.5 I membri aventi diritto di voto che non intervengono a tre sedute consecutive senza giustificato motivo, saranno ritenuti rinunciatari alla carica, dichiarati immediatamente decaduti e sostituiti; in caso di mancata sostituzione, la Commissione Edilizia si intende validamente costituita qualora il numero dei membri risulti non inferiore a tre.
- 2.6 Di ogni adunanza della Commissione Edilizia viene redatta relazione verbale. I verbali delle adunanze della Commissione saranno raccolti in apposito registro a cura del Segretario e dovranno riportare, oltre i motivi dei pareri dati, le eventuali dichiarazioni dei singoli Commissari .

ART. 3

Opere da sottoporre al preventivo parere obbligatorio, ma non vincolante, della Commissione Edilizia Comunale.

La Commissione Edilizia Comunale esprime il proprio parere unicamente sulle seguenti categorie di opere:

- 3.1 Opere ad intervento diretto proposte da privati, soggette a Permesso di costruire:
- 3.1.1 Interventi sul patrimonio edilizio esistente nei centri storici, identificabili come interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, demolizione con successiva ricostruzione;
- 3.1.2 Piani Attuativi di iniziativa privata e pubblica;
- 3.1.3 Realizzazione di opere di urbanizzazione e di arredo urbano correlate ad interventi di pianificazione attuativa di iniziativa privata e pubblica;
- 3.1.4 Compatibilità architettonica degli interventi di restauro conservativo;
- 3.1.5 Modifiche al Regolamento Edilizio.

ART. 4

- 4.1 La Commissione si riunisce ogni volta che il Dirigente di Settore lo ritenga opportuno, escluso ordinariamente il mese di Agosto.
- 4.2 Le sedute sono valide con l'intervento del Presidente, e di almeno due componenti dei quattro eletti dalla Giunta Comunale.
- 4.3 Il parere della Commissione è quello espresso dalla maggioranza dei componenti la Commissione.
Astenuti e contrari devono essere citati nominativamente nel verbale e devono fare verbalizzare i motivi dell'astensione o del voto contrario.
- 4.4 Quando la Commissione abbia a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente od indirettamente interessato alcuno dei suoi membri, questi, se presente, è tenuto a denunciare tale condizione e ad esimersi dall'assistere sia all'esame che alla discussione che al giudizio relativo all'argomento stesso, rimanendo tale obbligo di sua esclusiva competenza e responsabilità. Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere presa nota nel verbale.
- 4.5 Quando la Commissione ritenga di non poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame dovrà indicarne i motivi. In caso di parere negativo dal punto di

vista estetico e/o architettonico la Commissione dovrà espressamente indicare in modo circostanziato le cause del parere contrario.

CAPO TERZO

TITOLO PER L'ESECUZIONE DI OPERE EDILIZIE

ART. 5

PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Chiunque intenda eseguire sul territorio comunale qualsiasi intervento di trasformazione edilizia del territorio, deve acquisire apposito titolo abilitativo secondo le modalità previste dalla normativa vigente al momento della presentazione.

Le opere dovranno uniformarsi al presente Regolamento, al Regolamento di igiene, ai Piani Regolatori vigenti e relativi Regolamenti di attuazione, a tutte le Leggi e disposizioni in materia.

ART. 6

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

E' istituito presso il Settore Qualità Edilizia ed urbana lo Sportello Edilizio, che provvede in particolare alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia e previsto per legge, ivi compreso il certificato di agibilità.

Ogni istanza deve essere prodotta in duplice copia, di cui una verrà restituita dallo Sportello Edilizio con l'attestazione di ricevuta.

Nel caso di presentazione di istanza di permesso di costruire – in competente bollo – o di Denuncia di inizio attività (appresso indicata per semplicità D.I.A.) od atto equipollente, la medesima deve essere accompagnata da tutta la documentazione prevista per legge e dal presente Regolamento Edilizio;

essa deve indicare:

- *il numero della pratica edilizia di riferimento, quando già assegnato;*
- *l'oggetto specifico dell'istanza;*
- *l'oggetto dell'istanza iniziale, nel caso di varianti, integrazioni, richieste di riesame ecc.;*
- *l'elenco degli allegati, specificando, nel caso di elaborati grafici, numero ed oggetto di ciascuna tavola.*

Tutti gli elaborati tecnici devono essere prodotti:

- *in duplice copia per quanto attiene la D.I.A.;*
- *in triplice copia per quanto attiene il Permesso di Costruire,*

e devono riportare le firme autografe di:

- *avente titolo a richiedere l'istanza/ presentare la D.I.A.;*
- *progettista;*
- *direttore dei lavori;*
- *assuntore ed esecutore delle opere.*

Per gli atti presentati direttamente allo sportello edilizio, verrà contestualmente restituita una copia, completa degli allegati, vistata per attestazione dell'avvenuta presentazione, nei seguenti casi:

- a) *l'atto esplica in tutto o in parte gli effetti attribuitigli dalla normativa in vigore in forza della semplice presentazione (es. D.I.A., cementi armati);*
- b) *l'atto necessita di una verifica da parte degli uffici che possa tuttavia essere legittimamente, agevolmente e rapidamente effettuata dal personale al momento in servizio;*
- c) *su semplice richiesta dell'interessato che abbia necessità, per qualsiasi legittimo motivo, di esibire prova dell'avvenuta presentazione; in questo caso si dovrà naturalmente presentare una copia supplementare rispetto al numero prescritto dal presente regolamento.*

Il progettista ed il direttore dei lavori devono essere iscritti ai relativi albi professionali ed esercitare la loro attività nei limiti e nelle competenze loro assegnate dalle Leggi e Regolamenti in vigore, sotto la loro diretta ed esclusiva responsabilità.

Il direttore dei lavori e l'assuntore ed esecutore delle opere possono firmare l'istanza di permesso di costruire e gli elaborati di progetto anche in un secondo tempo, ma prima dell'acquisizione del titolo abilitativo, tranne che per interventi assoggettati alla disciplina dei lavori pubblici, nei quali casi è onere del soggetto intestatario del Permesso di Costruire / D.I.A. far firmare ai medesimi tutta la documentazione agli atti di settore ad avvenuta aggiudicazione, e comunque entro e non oltre l'inizio dei lavori.

E' fatto l'obbligo di utilizzo di appropriata modulistica, in quanto e se esistente, nonché la sua corretta e completa compilazione, pena la reiezione dell'istanza/D.I.A. o atto equipollente.

Qualora, inoltre, il competente ufficio, nella documentazione presentata a qualsiasi titolo riscontrasse contraddizioni insanabili tra vari elaborati o documenti presentati, ovvero irregolarità o incompletezze documentali, indica i difetti riscontrati e respinge la domanda perché o incompleta od improcedibile.

ART. 7

ELENCHI COMUNALI

Il progettista, il direttore dei lavori, l'assuntore ed esecutore delle opere, per firmare come tali gli elaborati di cui all'articolo precedente devono:

- o essere iscritti negli appositi elenchi comunali;*
- o produrre ogni volta apposita certificazione ai sensi di legge comprovante l'appartenenza al relativo albo professionale.*

In ogni caso, la loro firma è valida in relazione alle rispettive competenze professionali denunciate e comprovate nei termini di legge dal relativo albo professionale di appartenenza.

Qualora optino per l'iscrizione negli appositi elenchi professionali, gli ammessi a tale iscrizione devono apporre nell'elenco la loro firma autografa e comunicare tempestivamente all'Ufficio Tecnico Comunale tutte le variazioni che possano interessare la tenuta dell'elenco stesso, sotto la loro diretta ed esclusiva responsabilità.

Per gli assuntori ed esecutori delle opere, è sufficiente comprovare la loro qualifica di titolare o legale rappresentante dell'impresa legalmente costituita, nonché notificare allo Sportello Edilizio eventuali variazioni che possano interessare la tenuta dell'elenco stesso, sotto la loro diretta ed esclusiva responsabilità.

ART. 8

ELEMENTI DA ALLEGARE ALLE DOMANDE

Il progetto di opere edilizie, a corredo della domanda di permesso di costruire, della D.I.A. o di atto equipollente, redatta su moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale, in quanto e se esistenti, è composto dai seguenti elementi:

A. documentazione relativa alla certificazione dello stato di fatto:

- 1. dati anagrafici del richiedente⁽¹⁾ – e qualora il medesimo sia persona giuridica, occorre specificare l'esatta ragione sociale, la sede legale, la persona fisica avente potere di rappresentanza e la sua relativa qualifica, nonché il recapito per l'invio/la notifica delle comunicazioni -, suo codice fiscale, fax e recapito telefonico se disponibili;
Qualora vi sia una pluralità di richiedenti, deve essere indicato un unico referente per l'invio/notifica delle comunicazioni dell'Ente;*
- 2. dati anagrafici, codice fiscale, fax e recapito telefonico se disponibili, del progettista;*
- 3. dichiarazione di eventuali pratiche edilizie precedenti ed indicazione degli estremi per la loro individuazione – anche di istanze di sanatoria - relative al medesimo immobile/unità immobiliare – il cui procedimento tecnico-amministrativo deve essere formalmente concluso;*
- 4. documentazione urbanistica contenente i principali parametri relativi all'edificabilità dell'immobile: estratto aerofotogrammetrico, esteso per un raggio di almeno 200m., controfirmato dal progettista, con colorazione dell'immobile interessato; indicazione di zona omogenea, destinazione funzionale, volumetria edificabile, eventuali vincoli ambientali e paesistici, eventuali aree già asservite ad altri edifici, ecc., il tutto a firma del progettista;*
- 5. estratto del foglio catastale, con colorazione dell'immobile interessato ed evidenziazione di eventuali servitù in essere, esteso per un raggio di almeno 200 m., controfirmato dal progettista;*
- 6. copia conforme dell'atto di proprietà o di altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente, o dichiarazione sostitutiva, redatta ai sensi di legge;*
- 7. planimetria indicante lo stato delle reti nel sottosuolo dell'area di sedime dell'immobile, in scala non inferiore ad 1:200, qualora non si tratti di opere eseguite esclusivamente all'interno di un edificio ;*
- 8. qualora l'intervento in oggetto si avvalga di servitù attive nei confronti delle proprietà confinanti, deve essere altresì presentata una dichiarazione a firma del proprietario od avente titolo, con la precisazione dei diritti reali vantati e l'indicazione degli estremi dei titoli corrispondenti;*

è fatto obbligo a ciascuno dei soggetti di cui sopra per quanto di rispettiva competenza di comunicare tempestivamente qualsiasi variazione ai dati presentati.

B. documentazione relativa al rilievo dello stato di fatto:

- 1. rilievo quotato d'insieme del lotto oggetto d'intervento, in scala non inferiore a 1:200, comprendente la superficie dell'area e l'indicazione precisa dei confini di proprietà, le strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza, la posizione, le sagome ed i distacchi del fabbricato in essere o da realizzare, le posizioni delle eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi, altezze ed indicazione della presenza o meno di pareti finestrate, le eventuali alberature esistenti con l'indicazione del tipo di essenza, l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti (quali: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio,*

⁽¹⁾ PROPRIETARIO O AVENTE TITOLO

fognature, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato) e degli allacciamenti ai pubblici servizi;

- 2. nel caso di intera edificazione ex-novo, rilievo celerimetrico con l'indicazione dell'andamento altimetrico del terreno, in scala non inferiore a 1:200;*
- 3. rilievo fotografico a colori (formato minimo cm. 13X18) dell'area e del suo contesto con montaggio in sequenza logica, firmato e datato da richiedente e professionista;*
- 4. rilievo degli edifici esistenti, relativi al lotto oggetto d'intervento, in scala non inferiore a 1:100, con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani – in sotterraneo ed in elevazione - e le sezioni più significative (di cui almeno una trasversale ed una longitudinale);*

esclusivamente nel caso di opere eseguite all'interno di un edificio, non è prescritta la presentazione della documentazione di cui ai precedenti punti 1 e 4.

C. Nulla – osta preliminare:

- 1. in sede di presentazione del progetto, eventuali nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici nonché della Soprintendenza Archeologica; eventuali autorizzazioni monumentali, paesistico ed ambientali, rilasciate dalle Autorità competenti;*
- 2. in sede di presentazione del progetto e comunque prima dell'inizio dei lavori, eventuale nulla osta del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, oppure visto-esame del progetto da parte dello stesso Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, oppure dichiarazione del progettista attestante che le opere progettate non sono soggette al suddetto nulla-osta;*

D. Documentazione concernente il progetto, con riguardo a:

D.1 CORRISPONDENZA CON LE NORME URBANISTICO-EDILIZIE:

- 1. piante, prospetti e sezioni quotate e con specifica delle destinazioni d'uso, tavole di confronto tra stato di fatto e stato di progetto presentate nei colori di rito; deve essere altresì curata la rappresentazione grafica della copertura e degli eventuali volumi tecnici presenti; le sezioni devono riferirsi a tutti i piani di calpestio ed a tutte le scale dell'edificio/degli edifici oggetto d'intervento;*
- 2. prospetti e/o sezioni riportanti i profili dell'intorno del lotto (l'edificio oggetto d'intervento, nonché eventuali profili degli edifici confinanti), ai fini della dimostrazione grafica, su tutti i lati di confine del lotto, delle distanze e delle altezze tra le fronti della costruzione e gli edifici circostanti; i medesimi, in scala non inferiore ad 1:200, devono rappresentare in maniera unitaria lungo l'asse maggiore e l'asse minore dell'edificio oggetto d'intervento, eventuali strade od i confini di proprietà e la più vicina successiva edificazione ricompresa nel raggio di 30 m. dall'edificio oggetto dell'intervento;*
- 3. particolare esecutivo di prospetto e sezione, in scala non inferiore a 1:20, con tutte le indicazioni atte a dimostrare compiutamente le caratteristiche costruttive ed architettoniche dell'edificio;*
- 4. scheda sinottica di calcolo e di confronto, riportante gli indici e le destinazioni di PRG per la zona omogenea interessata dall'intervento e gli indici e le destinazioni edilizie di progetto, per la verifica di questi ultimi rispetto ai primi;*
- 5. verifica delle dotazioni di spazi di sosta e parcheggio previsti dalle vigenti disposizioni, in relazione alla tipologia dell'intervento ed alla destinazione d'uso iniziale e finale;*
- 6. nel caso di interventi su singole unità immobiliari, schema planimetrico e schema di sezione dell'edificio in cui è posto, con la corretta localizzazione dell'intervento.*

Esclusivamente nei casi di opere eseguite all'interno dell'edificio, la documentazione di cui ai punti precedenti può ridursi all'immobile oggetto dell'intervento.

Devono altresì essere indicate negli elaborati grafici:

- le dimensioni di tutti i locali, delle loro aperture;*

- le altezze nette dei singoli piani;
- le altezze dei muri di fabbrica e di cinta verso spazi scoperti, siano essi pubblici che privati;
- le dimensioni dei cortili interni e dei cavedi, con l'indicazione dei fabbricati finitimi e della loro altezza, al fine di dimostrare che con l'opera progettata non vengano a mancare o a peggiorare, qualora deficitari, le condizioni di regolarità dei cortili delle costruzioni già esistenti;

D.2 DOCUMENTAZIONE CIRCA IL RISPETTO DEI REQUISITI IGIENICO-SANITARI:

1. *schede sinottiche di calcolo e di confronto, a corredo dei corrispondenti elaborati grafici, contenenti la verifica dimensionale dei locali interni e dei rapporti aero-illuminanti;*
2. *planimetrie relative alla progettazione della fognatura, qualora l'edificio oggetto dell'intervento non risulti già allacciato alla fognatura comunale, con precisazione del tipo, diametro e pendenza delle tubazioni, dei pozzetti d'ispezione, dei sifoni, nonché dettagli relativi all'immissione nella fognatura comunale.*
Nel caso di immobile già allacciato alla pubblica fognatura: schema della rete fognaria e indicazione dei punti di immissione.

D.3 DOCUMENTAZIONE CIRCA IL RISPETTO DI NORMATIVE TECNICHE:

1. *dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla legislazione in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, con allegata dichiarazione del progettista che attesti la conformità del progetto alle disposizioni normative sopra indicate;*
2. *planimetria tematica in scala adeguata (non inferiore ad 1:200) del lotto d'intervento relativa agli accessi sulla strada, alla verifica delle fasce di rispetto del confine stradale in funzione del manufatto e del tipo di strada su cui il medesimo si fronteggia, nonché alle eventuali previsioni di PRG di sede/ampliamento stradale;*
3. *per quanto concerne i requisiti degli impianti, si fa riferimento alle disposizioni previste dalla vigente normativa sull'argomento ed all'obbligo, comunque, di asseverare il rispetto delle relative leggi vigenti all'atto di presentazione del progetto da parte del professionista;*
4. *documentazione relativa al rispetto dei livelli di inquinamento luminoso ed acustico così come previsti dalle normative vigenti al momento della presentazione del progetto..*

D.4 ULTERIORE DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEL PROGETTO:

1. *relazione tecnica descrittiva dell'intervento;*
2. *determinazione del contributo di costruzione, qualora dovuto, diviso tra oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, con identificazione planimetrica e calcolo delle superfici, il tutto controfirmato dal progettista. Qualora si intendano eseguire opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri, l'istanza deve essere presentata dal richiedente contestualmente con la presentazione del permesso di costruire. Nel caso in cui, invece, venga presentata la D.I.A., deve essere preventivamente acquisito dal competente ufficio tecnico assenso formale sull'interesse pubblico, la conformità e la congruità tecnico-economica dell'intervento proposto.*
In qualsiasi caso, deve essere presentata idonea garanzia finanziaria.

La verifica dei requisiti di cui alla precedente lettera D.1 è effettuata dagli uffici dell'Amministrazione comunale, dove nello specifico il Settore Edilizia è tenuto a verificare la conformità dell'intervento alle norme e discipline edilizie.

La verifica dei requisiti di cui alla precedente lettera D.2 è effettuata dall'ASL territorialmente competente, tranne nei casi in cui ne sia prevista l'autocertificazione.

La verifica dei requisiti di cui alla precedente lettera D.3 viene asseverata dal professionista, sotto la propria personale responsabilità.

Per quanto concerne la presentazione di attestazioni e/o elaborati progettuali riguardanti normative tecniche specifiche, è sufficiente che le stesse siano sottoscritte da un tecnico specificamente abilitato, in luogo del progettista.

*Nel caso di **varianti edilizie**, deve essere presentata tutta quella documentazione che, in relazione alle modifiche edilizie da apportare, renda superati i documenti già agli atti. In particolare, il professionista è tenuto alla presentazione di relazione di asseverazione in cui sia chiaramente indicato quanto, già autorizzato, sia stato eseguito e quanto, invece, sia oggetto di variante, e relativa documentazione fotografica, pena la reiezione dell'istanza/D.I.A.*

*Nel caso di **istanza di rinnovo** di titoli abilitativi scaduti, deve essere chiaramente rappresentato con appositi elaborati grafici quanto, già autorizzato, sia stato eseguito e quanto, invece, sia ancora da eseguire, tranne che nei casi di opere di finitura interne e/o esterne. La documentazione da presentare deve comunque essere corredata di relazione di asseverazione dal professionista riguardo la veridicità di quanto rappresentato graficamente /dichiarato come ancora da realizzare, e relativa documentazione fotografica, pena la reiezione dell'istanza/D.I.A.;*

Qualora i richiedenti intendano avvalersi della facoltà di non presentare quella documentazione che risulti già in possesso dell'Amministrazione comunale, è fatto loro onere di indicare esplicitamente tali documenti, unitamente all'indicazione del settore presso il quale risultano depositati e della relativa pratica di riferimento.

ART. 9

ACQUISIZIONE DEL TITOLO ABILITATIVO

*In relazione all'istituzione dello **Sportello edilizio**, viene costituita presso i settori Edilizia Privata, Urbanistica e Pianificazione Attuativa, LL.PP., (Strade, Fognature, Viabilità e Verde Pubblico) una Conferenza di Servizio Permanente decisoria, ai fini del rilascio di titoli edilizi comunque denominati.*

Il Responsabile del procedimento cura i procedimenti tecnico-amministrativi in sinergia con il responsabile dello Sportello edilizio.

Restano ferme le responsabilità specifiche previste nei diversi subprocedimenti collegati, in capo ai responsabili dei diversi enti esterni al Comune/ dei diversi settori interni all'ente.

Nel caso di presentazione di istanza di permesso di costruire, ai fini della definizione dei tempi di rilascio, si definiscono "pratiche complesse" quelle comportanti almeno uno dei seguenti punti:

- a. interventi per i quali sia necessaria l'acquisizione di almeno un parere da parte di altri settori dell'Ente o di enti esterni;*
- b. interventi di costruzione di nuovi edifici fuori terra e/o interrati, derivanti da una pianificazione attuativa, ed i successivi interventi in variante qualora i medesimi risultino "varianti essenziali" ai progetti iniziali, così come definite dalla relativa normativa di settore;*
- c. interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione di edifici fuori terra e/o interrati, di tipo residenziale, con "SL" totale maggiore di 400 mq;*
- d. interventi di nuova costruzione o ristrutturazione di edifici fuori terra e/o interrati, di tipo terziario e/o produttivo, con "SL" totale maggiore di 600 mq;*

Si precisa inoltre, con specifico riferimento alle scadenze temporali successive, che per rilascio si intende la data di notifica di avvenuta emanazione del provvedimento finale mentre all'atto dell'effettiva consegna del permesso di costruire deve essere già stata corrisposta la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione;

La notifica del provvedimento finale viene effettuata a mani nei confronti del richiedente – o di persona dal medesimo formalmente delegata – all'atto della consegna del medesimo".

DEFINIZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Per quanto riguarda la presentazione di Permesso di costruire, si delineano due tipologie di pratiche, definibili “complesse” e “non complesse”:

- *per le prime, il titolo abilitativo viene rilasciato previa verifica della correttezza del calcolo del contributo di costruzione presentato e firmato dal professionista, nonché dell'avvenuto pagamento degli oneri di urbanizzazione;*
- *per le seconde, il titolo abilitativo viene rilasciato previo avvenuto pagamento degli oneri di urbanizzazione così come presentati e firmati dal professionista; entro i 30 giorni successivi al rilascio del titolo, viene effettuata da parte del settore tecnico una verifica sulla correttezza del calcolo e, qualora dovuto un conguaglio sugli oneri versati, questo deve essere effettuato entro 30 giorni dalla sua notifica; trascorso tale termine, scattano gli interessi dovuti per legge; qualora, invece, risulti un'eccedenza rispetto al versamento effettuato, questa viene restituita nei termini di legge previo adeguato provvedimento;*

La verifica dell'avvenuto versamento nei tempi dovuti (qualora il medesimo sia corrisposto in più rate e garantito con polizza fidejussoria) e l'applicazione degli eventuali interessi dovuti per legge, vengono effettuate dal settore risorse finanziarie.

ART. 10

COSTRUZIONI IN ZONA DI INTERESSE ARTISTICO E MONUMENTALE

I progetti per costruzioni previste in zone vincolate dalle Leggi vigenti ad interesse monumentale, o ambientale o costruzioni censite di interesse storico monumentale, dovranno ottenere anche l'approvazione della Sovrintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali.

Per i lavori di qualsiasi natura previsti per gli immobili sottoposti alle Leggi di Tutela delle cose di interesse artistico o storico, è necessario il preventivo esame e parere favorevole della Sovrintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali.

ART. 11

DOMICILIO DEL DIRETTORE E DELL'ASSUNTORE DEI LAVORI

Il direttore e l'assuntore ed esecutore dei lavori dovranno, ad ogni effetto, eleggere domicilio in Busto Arsizio e dichiararlo sulla domanda.

ART. 12

PUNTI FISSI

Per tutte le nuove costruzioni deve essere presentata contestualmente con l'istanza di permesso di costruire o con la D.I.A. o atto equipollente, domanda di assegnazione dei punti fissi di linea. L'assegnazione di questi viene fatta constatare con apposito verbale sottoscritto tra le parti.

Per quanto concerne le quote di livello, si deve fare riferimento alla progettazione esecutiva degli assi stradali, verificando queste ultime direttamente con l'ufficio tecnico di competenza.

E' comunque facoltà richiedere l'assegnazione dei punti fissi in via preventiva e propedeutica sia al rilievo che alla redazione del progetto, nonché di procedere ove possibile all'autoassegnazione dei medesimi, sulla base dell'aerofotogrammetrico da richiedersi all'Amministrazione, autoassegnazione che verrà successivamente verificata dall'Ente.

ART. 13

CARTELLO INDICATIVO DEL CANTIERE

Il cartello di cantiere, chiaramente leggibile e da apporsi in posizione ben visibile dall'esterno, dovrà riportare:

- *la dicitura "Città di Busto Arsizio", quale Comune nel cui territorio si svolgono i lavori;*
 - *gli estremi del titolo abilitativo;*
 - *l'indicazione della tipologia dell'intervento, così come risultante dal titolo abilitativo;*
 - *le generalità o la ragione sociale del committente;*
 - *il nominativo del progettista e del direttore dei lavori;*
 - *l'esatta indicazione dell'impresa esecutrice ed il nominativo del responsabile del cantiere;*
 - *i nominativi delle figure responsabili a vario titolo del rispetto delle normative in vigore in tema di sicurezza dei lavoratori nei cantieri, in funzione di quanto concretamente prescritto;*
- e quant'altro prescritto dalla normativa in vigore.*

ART. 14

MODIFICHE AL PROGETTO

Durante il corso dei lavori non può essere apportata al progetto approvato alcuna modifica o variazione senza acquisizione di adeguato titolo abilitativo (permesso di costruire o D.I.A.) nei modi e nei tempi previsti dalle normative in vigore.

ART. 15

VISITE AL RUSTICO

Abrogato

ART. 16

RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Ai fini del rilascio di certificato di agibilità deve essere presentata tutta la documentazione prevista per legge, dove, nello specifico:

- *la richiesta di accatastamento del manufatto deve essere presentata congiuntamente con tipo mappale già approvato in caso di nuova edificazione od ampliamento, nonchè con tutta l'altra documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento finale;*
- *in caso di interventi edilizi su fabbricati esistenti, è fatto onere al richiedente il preventivo aggiornamento della documentazione catastale in aggiunta a quanto previsto al punto precedente.*

I relativi fabbricati non possono essere utilizzati se non dopo avere ottenuto, nei modi e nei tempi prescritti per legge, i relativi certificati di agibilità."

SOPRALLUOGHI

Ai fini del controllo edilizio sul territorio, il competente ufficio è tenuto ad effettuare sopralluoghi:

- *a seguito di segnalazione scritta di privati;*

- *a seguito di segnalazione scritta o di sopralluogo preventivo del Corpo di Polizia Municipale, qualora verbalizzato;*
- *a seguito di rinunce / richieste di annullamento di pratiche edilizie già pervenute al rilascio di permesso di costruire e di D.I.A. trascorsi i 30 gg.;*
- *su richiesta verbalizzata della Commissione Edilizia nonché su richiesta formale di altri settori dell'Ente / altri Enti pubblici;*
- *per disposizione del direttore di settore o del responsabile del procedimento, quando si renda necessario al fine di chiarire lo stato dei luoghi.*

CAPO QUARTO

ALTEZZE DEI FABBRICATI, SPORGENZE E ARRETRAMENTI

ART. 17

MISURA DELL'ALTEZZA DEI FABBRICATI

Quale altezza dei fabbricati si intenderà la misura intercorrente fra il piano medio di spiccatto del marciapiede antistante (o, in suo difetto, del colmo della strada) e la parte più alta della facciata di essi.

Nella misura dell'altezza dei fabbricati sarà compresa oltre al cornicione di gronda, qualsiasi altra sovrastruttura in muratura o a carattere chiuso.

Non saranno invece compresi i volumi tecnici (comignoli, vani scale e vani ascensori) e tutte le sovrastrutture contenute entro piani inclinati di 45° rispetto all'orizzonte dipartentesi dalla linea della massima altezza consentibile.

ART. 18

ALTEZZA DEI FABBRICATI

L'altezza massima dei fabbricati non può superare in gronda una volta e mezzo la larghezza degli spazi pubblici sui quali prospettano, ma qualunque sia la larghezza di essa potrà sempre essere raggiunta l'altezza di mt. 11.00, e comunque, anche in arretramento e verso spazi interni, non potrà essere superata l'altezza massima di mt. 24.

Nelle zone nelle quali in base al Piano Regolatore è consentita una densità di fabbricazione non superiore ai 5 metri cubi al metro quadrato, qualora venga convenzionato un complesso volumetrico fisso corrispondente alla prescritta densità di zona, per edifici avente carattere isolato, attornati da giardino, semprechè si realizzi una buona soluzione architettonica su tutte le fronti, urbanistica ed igienica in rapporto all'ambiente e sempre che vengano rispettate per tutto il resto le altre norme stabilite dal vigente Regolamento e le norme dei regolamenti di attuazione dei PR. Potranno essere autorizzati, sentita la Commissione edilizia, fabbricati di altezza fino a mt. 30 (trenta), secondo le norme e la procedura prevista dall'art. 3 della legge 21-12-1955, n. 1357.

Le distanze di tali fabbricati, dalle proprietà confinanti, non potranno essere inferiori ad un quarto dell'altezza delle pareti prospettanti verso tali proprietà, ciò fatte salve le norme stabilite dall'art. 56 del presente Regolamento.

LARGHEZZA DELLE VIE

Quale larghezza delle vie esistenti si intenderà la distanza misurata dal parametro esterno delle case fronteggianti.

Per le strade previste o modificate dai P.R. la larghezza da considerarsi sarà quella stabilita dai Piani stessi.

Quando i lati di una via non siano paralleli quale larghezza di essa sarà considerata la media del tratto corrispondente all'edificio che si vuole costruire.

Quando un edificio debba sorgere avendo fronti continue su vie o spazi pubblici di larghezza diversa, la fronte dello stesso, con l'altezza ammessa per la via o spazio più largo, potrà risvoltare ed internarsi nella via o spazio più stretto, per una lunghezza non superiore a mt. 15.00 a partire dallo spigolo reale o virtuale corrispondente al vertice dell'angolo formato dai due allineamenti stradali concorrenti. Solamente nel caso di raccordi stradali a smusso non inferiore a mt. 7 e perpendicolare alla bisettrice dell'angolo formato dai due allineamenti stradali. Il tratto di risvolto a maggiore altezza lungo la strada più stretta si misurerà a partire dallo spigolo dello smusso verso tale strada.

In ogni caso però l'edificio non potrà risvoltare nello spazio più stretto con l'altezza ammessa per lo spazio più largo in modo da creare frontespizi nudi permanenti.

ART. 19

FABBRICATI IN ARRETRAMENTO

Fabbricati in arretramento alle linee stradali potranno essere autorizzati, sentita la Commissione Edilizia, tenuto conto di quanto segue:

- le fronti della via interessata non richiedono un carattere di continuità;
- i prospetti siano paralleli alla strada, a meno che non siano da essa sufficientemente discosti o che rientrano in un piano urbanistico di zona;
- vengano adottati gli opportuni accorgimenti acchè non rimangano scoperti muri nudi di frontespizio a ciò sia per il fabbricato per il quale viene richiesta la licenza che per quello ad esso adiacenti;
- venga provveduto ad un'adeguata sistemazione dell'area antistante al fabbricato e ciò sia dal punto di vista estetico che urbanistico;
- che gli arretramenti non siano multipli.

ALTEZZE RAGGIUNGIBILI CON I PIANI ARRETRATI

Le altezze massime degli edifici o dei piani costruiti in arretramento dovranno essere costruite in una sagoma determinata dal piano verticale dipartentesi dal limite stradale, e dal piano inclinato di 45° all'orizzonte intersecante il sopradetto piano verticale all'altezza di una volta e mezzo la larghezza della strada; ciò fermo restando quanto stabilito dall'art. 18.

Degli arretramenti non potranno beneficiare i proprietari di aree di fronte, agli effetti delle altezze raggiungibili dagli eventuali loro fabbricati.

ART. 20

DECORAZIONI E SPORGENZE

Le decorazioni e gli infissi di qualunque genere non potranno sporgere sull'area stradale se non superiormente all'altezza di mt. 2.00 dal suolo e la loro sporgenza, non potrà oltrepassare di cm. 10 la linea di proprietà

ART. 21

GRONDE E PENSILINE

Le gronde non potranno sporgere di oltre mt. 1.20 sull'allineamento stradale.

Non si possono formare pensiline sporgente su suolo pubblico se non su vie dotate di marciapiedi.

In tale caso esse dovranno avere la parte più bassa dell'intradosso ad almeno **mt. 1.20** e comunque dovrà essere inferiore di almeno cm. 40 alla larghezza del marciapiede stesso.
Lo stillicidio di esse dovrà essere opportunamente convogliato a terra.

ART. 22

BALCONI APERTI, CHIUSI, LOGGIATI A SBALZO

Fatti salvi i diritti comunali per occupazione di suolo pubblico in proiezione:

- in fregio a strade inferiori alla larghezza di mt. 8.00 non sono consentiti balconi e loggiati a sbalzo;
- in fregio a strade di larghezza compresa fra i mt. 8.00 ed i mt. 10.00 sono consentiti i balconi aperti con sporgenza massima di mt. 1.00;
- in fregio a strade di larghezza superiore a mt. 10.00 sono consentiti balconi e loggiati a sbalzo, sia aperti che chiusi, e la loro sporgenza, ivi comprese le relative gronde, non potrà superare i mt. 1.20.

In tutti i casi:

- le parti inferiori delle strutture di sostegno dei balconi e dei loggiati dovranno essere ad un'altezza di almeno mt. 4.10 dal piano marciapiedi;
- la distanza dei balconi aperti non potrà essere inferiore ad almeno mt. 1.50 dal limite della proprietà e quella dei balconi chiusi e dei loggiati a sbalzo non potrà essere inferiore a mt. 3.00;
- l'estensione complessiva dei loggiati a sbalzo chiusi, bow-windows, non potrà superare per ciascun piano la metà dello sviluppo della facciata.

I bow-windows non sono consentiti all'ultimo piano dei fabbricati e non potranno essere destinati a servizi igienici, cucine e cuocivivande.

ART. 23

SERRAMENTI DI PORTE E VETRINE VERSO STRADA

Tutte le aperture di porte e vetrine di botteghe o di locali di uso pubblico, verso strada devono essere munite di serramenti che aprendosi non ingombrino lo spazio pubblico.

ART. 24

CUNICOLI E FINESTRE DI SOTTERRANEI

Avanti lo zoccolo dei fabbricati e sotto i marciapiedi delle vie pubbliche potranno essere costruiti cunicoli per ventilazione, fognatura ed illuminazione dei cantinati; esse dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- solette e griglie atte a sostenere un sovraccarico minimo di Kg. 1.000 il mq;
- il muro di terrapieno proporzionato alla spinta della terra ed ai sovraccarichi del traffico e loro vibrazioni;
- massima larghezza non superiore a quella della larghezza del marciapiede dedotto lo spessore del cordone;
- larghezza minima, semprechè quella del marciapiede lo consenta, di **mt. 10**, con opportuna pendenza, scoli o pozzetti perdenti onde evitare qualunque ristagno.

MANUTENZIONE DEI CUNICOLI

Detti cunicoli all'atto del rilascio dell'abitabilità del fabbricato, si intendono assunti dai Comuni al quale incomberà l'onere della conservazione e manutenzione, mentre alla pulizia degli stessi dovrà obbligatoriamente provvedere con continuità il proprietario del corrispondente stabile.

Gli stabili interessati dai cunicoli godranno del perpetuo diritto di luce e di aerazione attraverso i cunicoli stessi.

Il Comune userà i cunicoli per il passaggio di condutture di servizi pubblici, escluso condutture di gas, tuttavia tale impiego non dovrà portare discapito alla illuminazione ed areazione dei sotterranei corrispondenti.

Le griglie ricoprenti i cunicoli dovranno avere fessure con dimensioni non superiori a cm. 1.50.

OBBLIGO DEI CUNICOLI

La costruzione dei cunicoli è obbligatoria per tutti i fabbricati che verranno costruiti entro la cerchia delle seguenti vie che devono intendersi incluse per entrambe le fronti:

Piazza Garibaldi, via F.lli d'Italia, via Zappellini, Via Volta, Piazza Manzoni, via Mazzini, Piazza Trento e Trieste, via D. Crespi.

Inoltre lungo la via XX Settembre da Piazza Garibaldi sino all'incrocio con i viali Cadorna e Duca d'Aosta.

ART. 25

PORTICATI PUBBLICI

La pavimentazione dei portici pubblici dovrà essere continua e completamente esigua con pietre dure levigate, in essi non saranno con sentiti lucernari o botole di qualsiasi genere e tipo.

Le pavimentazioni dovranno avere pendenza verso l'esterno del 5 per mille. Tutte le finiture e decorazioni dei portici, soffitti compresi, dovranno essere specificate nelle tavole di progetto.

CAPO QUINTO

ESTETICA E DECORO DEI FABBRICATI, INSEGNE E NUMERAZIONE CIVICA

ART. 26

PROSPETTI DEGLI EDIFICI

Tutte le fronti degli edifici dovranno essere risolte architettonicamente e con decoro, armonizzandosi all'ambiente in cui sorgono e su cui prospettano, e dovranno essere finite con l'impiego di idonei materiali

ART. 27

MANUTENZIONI DEI PROSPETTI

Le fronti di tutti i muri dovranno essere costantemente tenute pulite e conservate in buono stato.

Allo stesso obbligo sono soggetti i serramenti di qualunque genere delle case e negozi, finestre, persiane, serrande, gelosie, vetrate, cancellate, inferriate, ringhiere, parapetti di balconi e terrazzi, insegne e relative iscrizioni, etc.

L'Autorità Comunale potrà ordinare l'esecuzione, entro un congruo termine, dei necessari lavori per il rispetto di quanto sopra ed in caso di inadempienza, verrà provveduto d'ufficio a tutte spese del proprietario dell'immobile.

ART. 28

INSEGNE E ISCRIZIONI

E' vietato esporre qualunque insegna, scritta luminosa, iscrizione od affissione stabile, senza aver preventivamente ottenuta la prevista autorizzazione, previa presentazione del testo e del disegno esecutivo.

E' riservata al Comune, per ragioni d'interesse pubblico, la facoltà di far applicare sulle costruzioni di qualsiasi natura, prospicienti pubblici spazi, in modo da non turbare l'estetica:

- numeri civici, targhe, piastrelle, e capisaldi, ganci e sostegni, segnali e cartelli indicatori, orologi, attacchi, lampade, idranti, ecc.

Previa intesa coi proprietari dei fabbricati e salva l'indennità che potesse loro spettare, l'Autorità Comunale potrà disporre l'applicazione, sulle facciate degli edifici, di lapidi onorarie commemorative.

Gli elettrodotti, gasdotti, acquedotti, cavi telefonici, paline e simili (con relative apparecchiature) da applicarsi sulle facciate dei fabbricati da parte delle Società erogatrici, o in fregio agli allineamenti stradali dovranno essere di regola occultati ed in caso contrario essere eseguiti decorosamente in relazione anche ai caratteri degli edifici.

ART. 29

ESECUZIONE DI MARCIAPIEDI DA PARTE DEI PRIVATI

E' concesso ai privati di eseguire a proprie spese la pavimentazione dei marciapiedi in pubbliche strade ottemperando alle disposizioni tecniche che verranno prescritte dal Comune.

ART. 30

NUMERI CIVICI

I numeri civici saranno collocati a cura del Comune, ed i proprietari degli stabili avranno l'obbligo di rinnovarli nel caso che ciò si renda necessario.

Quando si costruiscono nuovi fabbricati, i proprietari devono domandare al Sindaco l'applicazione del numero o dei numeri civici, contemporaneamente alla richiesta di abitabilità del fabbricato.

CAPO SESTO

RECINZIONE E MANUTENZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI PROSPICIENTI LE AREE PUBBLICHE; COSTRUZIONE, MANUTENZIONE DI STRADE PRIVATE

ART. 31

SPAZI SCOPERTI PROSPICIENTI AREE PUBBLICHE

I cortili e gli spazi privati confinanti con spazi pubblici dovranno essere recinti con muro o cancellata; gli accessi privati dovranno essere chiusi con porte o cancelli.

I progetti delle recinzioni dovranno riportare l'approvazione dell'Autorità comunale. Le zone di arretramento dei fabbricati rispetto al filo stradale e le aree fabbricabili dovranno essere sistemate decorosamente oppure recinte con mezzi adeguati alla località.

ART. 32

STRADE PRIVATE

Quando uno o più proprietari intendono aprire o anche iniziare una strada privata, libera al pubblico passaggio, dovranno presentare al competente ufficio comunale il relativo progetto, ottenere l'approvazione e addivenire a regolare atto pubblico, con l'intervento del Comune da cui risulti l'obbligo a loro carico di pavimentare ed illuminare la strada stessa nel modo che verrà prescritto e comunque con caratteristiche non inferiori a quelle delle strade su cui si immettono, e di mantenerle. In tutto il territorio comunale è vietata l'apertura di strade private di larghezza inferiore a mt. 10, o di strade che non siano in conformità ed in correlazione con i Piani Regolatori.

Il Comune, a richiesta dei proprietari, qualora lo ritenga utile nel pubblico interesse, potrà includere nell'elenco delle strade comunali, strade private, previo il pagamento di un contributo da effettuarsi una tantum dai proprietari delle strade private e da fissarsi dall'Amministrazione Comunale.

Qualora invece una strada privata non venisse convenientemente costruita e illuminata dai proprietari, il competente ufficio comunale potrà ordinare la chiusura di essa verso gli spazi pubblici e l'esecuzione d'ufficio dei lavori occorrenti per la manutenzione della strada e per lo scarico delle acque.

Le case e le costruzioni lungo le strade private saranno soggette alle disposizioni del presente Regolamento, precisamente come se prospettassero su vie o spazi pubblici.

Le acque di scarico interessanti le strade private, anche se non aperte al pubblico, dovranno essere smaltite, a cura e spese dei conformemente alle norme stabilite per i cortili.

Lungo le strade private esistenti ed aperte al pubblico transito, di larghezza inferiore a mt. 10.00, le nuove costruzioni dovranno essere arretrate di almeno mt. 5.00 dell'asse stradale.

CAPO SETTIMO

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA': DEMOLIZIONI E SCAVI

ART. 33

CAUTELE CONTRO DANNI E MOLESTIE

Chiunque intenda eseguire opere edilizie di qualsiasi genere, deve osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo di danno a persone o cose ed ad attenuare quanto più possibile gli incomodi che i terzi potrebbero risentire dalla esecuzione delle opere.

In modo particolare nelle demolizioni il materiale polveroso dovrà essere previamente e adeguatamente bagnato.

Dovranno in ogni caso essere osservate le disposizioni e Leggi in materia. Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con cesata lungo i tratti prospicienti le vie e gli spazi pubblici

ART. 34

OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

Quando le opere di chiusura comportano l'occupazione temporanea di area pubblica, il proprietario o il costruttore dovranno ottenere la preventiva autorizzazione da parte del competente ufficio comunale, presentando domanda con l'indicazione della durata presumibile della occupazione, della località e dell'estensione della occupazione stessa. Immediatamente dopo il compimento dei lavori, l'esecutore di essi dovrà far levare i ponteggi e le cesate e restituire alla circolazione il suolo pubblico opportunamente sistemato.

ART. 35

CESATE

Le cesate devono essere solide; decorose, di altezza non inferiore a mt. 2.00 e con gli spigoli tinteggiati a striscioni bianchi e rossi per tutta la loro altezza. Ogni spigolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a luce rossa che deve essere accesa a cura e spese dell'esecutore delle opere dal tramonto all'alba. Le ante dei passaggi delle cesate devono aprirsi verso l'interno ed i passaggi devono essere chiusi durante l'interruzione dei lavori.

ART. 36

PONTEGGI DI SERVIZIO

Le fronti del ponteggio verso le vie o spazi pubblici dovranno essere munite di stuoie, graticci e ripari, in modo da evitare la caduta di oggetti e materiali. Quando non sia possibile la costruzione della cesata ed il ponteggio debba essere eseguito a sbalzo verso il suolo pubblico, dovranno essere adottati gli opportuni accorgimenti per salvaguardare la sicurezza della viabilità.

ART. 37

INTERRUZIONE DEI LAVORI

Nel caso in cui il proprietario dell'edificio in costruzione sia costretto ad interrompere i lavori dovrà fare eseguire le opere necessarie ad assicurare la solidità delle parti costruite e ciò salvo maggiori prescrizioni in facoltà del competente ufficio comunale.

ART. 38

DENUNCIA PER DEMOLIZIONE

Chiunque intende provvedere alla demolizione di opere edilizie dovrà presentare denuncia al competente ufficio comunale.

La denuncia dovrà contenere tutti gli elementi atti a precisare le opere che si intendono demolire, il periodo in cui saranno eseguiti i lavori demolizione ed il nominativo ed indirizzo della ditta incaricata degli stessi, il cui responsabile dovrà firmare la denuncia unitamente al proprietario delle opere da demolire. Durante i lavori di demolizione dovranno essere osservate le disposizioni e le Leggi in materia.

Si dovrà inoltre avere cura di evitare la formazione di polvere.

Se nel demolire o nel rimaneggiare un edificio si venisse a scoprire qualche parte di costruzione o avanzo di opera che abbia pregio artistico o storico, oltre che ad osservare gli obblighi delle Leggi in materia, si deve dare immediatamente avviso al competente ufficio comunale che ordinerà gli opportuni provvedimenti.

ART. 39

OPERE DI STERRO

Per i lavori di escavazione in fregio a strade pubbliche o sottoposte a servitù di pubblico passaggio, è prescritta la costruzione di cesate e dovranno adottarsi tutte le cautele per impedire scoscendimenti e danni agli impianti stradali in suolo e sottosuolo; qualora gli scavi interessino le sedi stradali o impianti di pubblica utilità, dovrà essere dato tempestivo avviso agli uffici competenti.

Qualora la natura del terreno, per causa di piogge, per infiltrazioni di acque, per geli e disgeli, per peso di materiali depositati presso il ciglio delle trincee o per altre cause, siano da temersi frane, si dovrà prevenire e rimuovere il pericolo con opportune opere.

Speciali precauzioni dovranno adottarsi nelle sottomurazioni e quando in vicinanza vi siano fabbricati o manufatti le cui fondazioni possano essere scoperte o indebolite dagli scavi.

ART. 40

ALLONTANAMENTO DEI MATERIALI DI SCAVO E DEMOLIZIONE

I materiali provenienti dagli scavi e demolizioni quando non siano in altro modo utilizzati, dovranno essere trasportati alle pubbliche discariche.

Quando i materiali contenessero anche elementi sudici e putrescibili dovranno essere trasportati immediatamente in luogo lontano almeno mt. 500 dalle abitazioni. I veicoli con i quali viene fatto il trasporto delle materie di scavo e di demolizione devono essere caricati e condotti in modo da evitare cadute di materiali durante il trasporto.

ART. 41

MINACCIA DI ROVINA

Qualora pervenga al Comune denuncia o notizia che un edificio, un muro od altra opera (stabile o provvisoria) minacci rovina e presenti anomali condizioni statiche verso spazi pubblici o presenti comunque un pericolo per la pubblica incolumità, il Sindaco, se dalle relative constatazioni il fatto risulta accertato, potrà ingiungere al proprietario l'esecuzione delle opere occorrenti l'eliminazione dei pericoli entro un fissato termine ed in caso di inadempienza, potrà provvedere a norma della Legge Comunale e Provinciale.

Quando si tratti di denunce presentate da privati, il competente ufficio comunale potrà richiedere che esse siano corredate dalla relazione di un tecnico.

CAPO OTTAVO

SOLIDITA', SICUREZZA E DECORO DEI FABBRICATI

ART. 42

PRESCRIZIONE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE EDILI

Ogni opera edilizia deve eseguirsi in piena conformità al relativo progetto regolarmente approvato, secondo le migliori norme dell'arte e deve avere i requisiti prescritti dalle leggi e norme vigenti in materia e dal presente Regolamento.

ART. 43

PREVENZIONE INCENDI

I progetti di costruzione industriali dovranno essere sottoposti ai fini della sicurezza contro i pericoli dell'incendio, al preventivo esame del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Così pure dovranno essere sottoposti al preventivo esame di detto Comando i progetti di costruzione civile aventi altezza in gronda superiore a mt. 24 e quelli relativi:

- ad edifici aventi particolari destinazioni (alberghi, case albergo, scuole, collegi, ospedali, cliniche, caserme, grandi magazzini di vendita, musei, biblioteche, archivi, etc.);
- ad edifici prevalentemente destinati ad abitazione ma comprendenti locali adibiti a grandi magazzini di vendita, ad autorimesse, a laboratori o depositi nei quali vengano manipolate o conservate sostanze che presentino pericoli d'incendio;
- ad edifici che, pur essendo destinati unicamente ad abitazione, comprendano appartamenti prospettanti soltanto su cortili interni

Qualora negli edifici, i cui progetti non devono essere sottoposti all'esame del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, sia prevista l'istallazione di impianti di riscaldamento centralizzati con caldaie funzionanti con combustibili liquidi o gassosi, dovrà essere sottoposto all'esame del Comando il solo progetto dell'impianto, per la parte relativa al locale caldaia ed a quello del deposito del combustibile; tale progetto, pur limitato ai locali innanzi specificati, dovrà comunque contenere tutte le indicazioni necessarie a definire l'esatta ubicazione nei confronti di altri locali adiacenti o sovrastanti, nonché delle vie di comunicazione in verticale (gabbie di scala, di ascensori, di montacarichi, ecc.), con i piani dell'edificio.

ART. 44

CONDOTTI DI GAS

I tubi di condotta e gli apparecchi che servono alla distribuzione del gas all'interno della proprietà, devono essere collocati in modo da riuscire facilmente controllabili.

I tubi per gas incassati e attraversanti i muri, tramezzi, pavimenti o spazi vuoti rinchiusi, debbono essere di ferro, rame od ottone, e debbono essere protetti da un secondo tubo di cui almeno un estremo deve essere lasciato aperto.

E' fatta eccezione per i casi in cui sia provveduto altrimenti alla libera circolazione dell'aria intorno ai tubi.

ART. 45

OBBLIGHI DI MANUTENZIONE

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio e tutte le parti di esso in conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico.

CAPO NONO

NORME IGIENICHE

ART. 46

NORME IGIENICHE SULLO SMALTIMENTO DEI FUMI NELL'ATMOSFERA

Lo smaltimento dei fumi di qualsiasi natura e provenienza, di gas e vapori nocivi di polveri, nebbie, ecc., potrà essere fatto solo attraverso camini di altezze tali che l'eliminazione in atmosfera non costituisca danno o molestia al vicinato. Per gli impianti industriali e le centrali termiche ad uso domestico, la eliminazione dovrà essere preceduta da opportuno ed efficiente trattamento di depurazione, in modo da ridurre al minimo la fuliggine e altri polveri, le sostanze solforose ed altri gas nocivi in essi contenuti.

ART. 47

SMALTIMENTO ACQUE BIANCHE

Tutte le acque dei tetti, delle coperture in genere, dei cortili e dei cavedi, nonché quelle bianche di rifiuto sia domestiche che industriali, dovranno essere convogliate, mediante canali e tubazioni di materiale impermeabile e resistente e di adeguato diametro, nella fognatura cittadina; in mancanza di questa il proprietario dovrà provvedere al loro smaltimento con appositi pozzi perdenti.

ART. 48 ⁽¹⁾

SMALTIMENTO ACQUE NERE

Le acque nere cioè quelle provenienti dalle latrine, dai bagni, dai lavabi e dagli acquai dovranno essere immesse, mediante tubazione di materiale impermeabile, resistente e di adeguato diametro, nella fognatura cittadina; in mancanza di questa il proprietario dovrà provvedere al loro smaltimento con appositi pozzi perdenti, previa depurazione biologica.

ART. 49 ⁽¹⁾

CONDOTTI DI FOGNATURA

Le tubazioni di scarico delle acque nere nella rete urbana di fognatura o nelle vasche di depurazione biologica dovranno esser provviste di opportuni sifoni a tenuta idraulica, di intercettazione, posti in luoghi o pozzetti ispezionabili; a valle dei sifoni per un'adeguata ventilazione dovrà essere inserito o un tubo esalatore prolungato fino al tetto, o un pluviale.

Tutte le colonne di scarico delle acque nere dovranno essere prolungate al di sopra del tetto e munite di torrino esalatore.

Ogni apparecchio idroigienico dovrà essere munito di sifone a tenuta idraulica ispezionabile.

Per l'allacciamento alla fognatura urbana dovranno essere osservate inoltre tutte le norme del Regolamento per il servizio della fognatura urbana.

ART. 50 ⁽¹⁾

FOSSE SETTICHE

Nelle zone prive di fognature l'allontanamento e lo smaltimento dei liquami domestici degli edifici isolati adibiti ad abitazione, scuole, uffici, ecc., provvisti di acqua corrente dovranno essere effettuati mediante un trattamento primario di depurazione con fossa settica ad una o più camere con altro incorporato o con vasca tipo Imhoff ed un trattamento secondario a mezzo di pozzi perdenti o irrigazione associata o non a questi.

Le fosse settiche dovranno essere ubicate all'esterno degli edifici, a distanza minima di mt 1.00 dalla fondazione e con la copertura ad almeno cm. 25.00 sotto il piano di campagna.

Le vasche tipo Imhoff devono essere del tipo chiuso ed essere ubicate anch'esse all'esterno dei fabbricati ed alla medesima distanza dalle fosse settiche.

Sono vietate le fosse di tipo aperto.

Il volume delle fosse settiche non dovrà mai essere inferiore a lt. 2.00 per mc. di fabbricato.

Nelle vasche Imhof la parte riferentesi alla digestione dei fanghi non dovrà essere inferiore a lt. 1.00 per mc. di fabbricato e quelle riferentesi alla decantazione a lt. 1.00 ogni mc. 5 di fabbricato.

Le vasche se sono a due o più scompartimenti dovranno avere la prima parte di volume doppio della seconda e delle successive.

La prima parte delle vasche dovrà essere priva di comunicazione d'aria, mentre la seconda e le successive dovranno essere areate mediante tubazioni a sifone dipartentesi con le bocche poste a mezza altezza.

Ciascuna parte della vasca dovrà essere munita di chiusino stagno.

Saranno ammesse vasche biologiche di altro tipo purchè riconosciute idonee dagli Uffici Comunali competenti.

ART. 51 ⁽¹⁾

POZZI PERDENTI

Per lo smaltimento dei liquami provenienti dalle fosse settiche dovranno essere usati i pozzi perdenti.

La distanza di detti pozzi dovrà essere di almeno mt. 2.00 dalle fondazioni dei fabbricati, di mt. 30 dal pozzo dell'acquedotto e da mt. 15 da pozzi o cisterne di privati e, possibilmente, essere ubicati a valle di detti pozzi o cisterne.

Potrà anche in casi particolari essere attuata la subirrigazione drenata purchè attorno all'edificio vi sia adeguata superficie di terreno.

Nelle vasche per la depurazione dovranno essere immesse unicamente le acque nere, mentre le acque chiare, dovranno essere immesse direttamente nei pozzi perdenti.

ART. 52 ⁽¹⁾

POZZI NERI

I pozzi neri saranno consentiti solo per edifici a carattere prettamente rurale.

Essi dovranno avere una capacità di almeno mc.2.00 ogni mc. 100 di fabbricato ed essere ubicati a distanza di almeno mt. 1.00 dalle fondazioni degli edifici circostanti, di almeno mt. 30 dai pozzi dell'acquedotto e di mt. 15 da pozzi o cisterne di acqua potabile privati.

Dovranno essere muniti di tubo esalatore elevato fino ad almeno mt 30 dai pozzi dell'acquedotto e di mt. 15 da pozzi o cisterne di acqua potabile privati.

Dovranno essere muniti di tubo esalatore elevato fino ad almeno mt. 2.50 da dal piano terra, avere superfici impermeabili, lisce, con angoli arrotondati ed essere a perfetta tenuta. La bocca di caduta dovrà essere provvista di chiusino a tenuta.

ART. 53

VUOTATURE FOSSE SETTICHE

La vuotatura delle fosse settiche, vasca Imhoff e pozzi neri dovrà essere effettuata, nelle ore fissate dal Regolamento di Igiene per il trasporto delle materie luride, non meno di una volta l'anno ed i fanghi raccolti dovranno essere interrati o usati come fertilizzanti su terreni distanti almeno mt. 500 dalle abitazioni.

⁽¹⁾N.B.: gli artt. dal 48 al 52 sono applicabili solo nella parte attualmente ancora in vigore rispetto alle normative sopravvenute.

POZZETTI DIGRASSATORI

Le acque provenienti dagli acquai delle abitazioni dovranno essere immesse in un pozzetto disgrassatore e poi disperse nel terreno a mezzo di pozzi perdenti o di drenaggio sotterraneo. E' vietata l'immissione diretta in pozzi perdenti di liquami non preventivamente sottoposti a trattamento di depurazione.

ART. 54

CANNE DI CADUTA

Sono vietate le canne di caduta delle immondizie avente le bocche di immissione sui pianerottoli delle scale o in locali chiusi: sono pure vietati i depositi di immondizie in cantina.

Sono invece ammesse le canne per lo scarico della spazzatura aventi le bocche di immissione all'esterno sui balconi, semprechè la raccolta abbia luogo nei bidoni per il servizio ritiro immondizie regolamentari situati al piano terreno, all'esterno dei fabbricati, in apposite custodie chiuse con portello metallico a chiusura.

Le canne di caduta dovranno essere opportunamente collocate con i bidoni di raccolta delle spazzature onde evitare lo spandimento delle immondizie; e dovranno essere prolungate fino al tetto e munite di torrino.

Le canne dovranno avere sezione circolare, ovale o a spigoli arrotondati, a pareti lisce, impermeabili, lavabili e di dimensioni interne minime di dmq. 14, lato minimo di cm. 35.

Le bocche di immissione dovranno essere del tipo a doppia chiusura automatica.

ART. 55

LETAMAIE

Le letamaie da costruirsi secondo le norme del Regolamento di Igiene, sono ammesse soltanto dove esistono stalle, scuderie e nelle zone rurali previste dal Piano Regolatore Generale.

ART. 56

CORTILI

La superficie dei cortili, cioè di qualsiasi spazio libero asservito alla illuminazione ed aerazione dei vani di abitazione non dovrà essere inferiore a un quinto della somma delle superfici delle pareti che li limitano, misurate a partire dal pavimento del piano di abitazione più basso fino alla linea di gronda. L'area del cortile si intende netta delle proiezioni orizzontali (balconi od altre sporgenze sottogronda) **eccedenti proiezioni orizzontali (balconi od altre sporgenze sottogronda)** eccedenti il ventesimo dell'area totale del cortile stesso.

Per i cortili con i lati confinanti con altre proprietà, siano essi fabbricati o no, le pareti di tali lati si considereranno come fabbricate ed occupate da un muro di altezza di mt. 15 per i fabbricati che verranno a sorgere in zone che il Piano Regolatore destina a zone residenziali intensive e semintensive e di mt. 11 per i fabbricati che verranno a sorgere in altre zone, salvo maggior misura per i muri esistenti che superino tali altezze.

COMUNIONE DEI CORTILI

Agli effetti del calcolo dei cortili, i proprietari di immobili confinanti potranno sommare porzioni di aree dei loro immobili, stipulando, a loro spese e con l'intervento del Comune, atto pubblico con il quale vengono stabilite e determinate superfici, presenti o future, delle pareti dei rispettivi fabbricati prospicienti sulle aree dei cortili assommate, cosicchè le superfici delle pareti e dei cortili risultino nel rapporto regolamentare.

Le porzioni dei cortili dei singoli proprietari potranno essere separate unicamente con cancellate o con muri divisorii di altezza non superiore a mt. 3.00.

VANI DI SERVIZIO

Nei cortili potrà essere autorizzata in eccedenza alla fabbricazione consentita, la costruzione dei porticati, autorimesse e vani di servizio non destinati a soggiorno neppure temporaneo di persone, coperti a tetto piano non superanti l'altezza massima di mt 3.00 fuori terra; l'area da essi coperta, non potrà eccedere in ogni singola proprietà, un terzo dell'area dei cortili tra loro contigui.

Tali costruzioni dovranno distare di almeno mt. 3.00 dalle finestre da computarsi agli effetti regolamentari.

CORTILI DI FORME IRREGOLARI

Nel caso di cortili di forme irregolari o aventi i lati molto diseguali, i competenti Uffici Comunali, stabiliranno i criteri che dovranno essere usati per il calcolo delle superfici di essi, in modo che tutti i locali su di essi prospicienti godano di una buona illuminazione ed aerazione. E' vietata qualsiasi opera edilizia per effetto della quale vengano a mancare o a peggiorare, se già deficienti, le condizioni regolamentari dei cortili anche se appartenenti ad altri proprietari.

Il suolo dei cortili dovrà essere convenientemente pavimentato in modo da permettere un facile e completo deflusso delle acque: il disperdimento delle acque meteoriche, qualora non possa essere effettuato a mezzo fognatura stradale, dovrà avvenire con appositi pozzi perdenti.

ART. 57

POZZI DI LUCE O CAVEDI

I pozzi di luce o cavedi dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- essere ricavati in modo da garantire un attivo ricambio di aria ed avere facile accesso al piano del suolo per la pulizia;
- essere pavimentati con materiale impermeabile ed in modo da garantire il rapido deflusso delle acque piovane;
- avere le pareti fronteggianti a distanza di almeno mt. 3.00.

La proiezione orizzontale di qualsiasi sporgenza, esclusa la gronda che non superi i cm. 60, deve essere detratta dal computo della distanza delle pareti fronteggianti del cavedio.

I cavedi su confine devono rispondere alle norme di cui sopra considerandoli a se stanti, cioè ritenendo come costruito all'altezza del fabbricato di progetto anche il lato di confine.

I cavedi potranno servire per la illuminazione ed aerazione dei corridoi di disimpegno, delle scale, delle latrine e dei bagni.

ART. 58

1. Tutti i locali destinati a soggiorno permanente o temporaneo di persone, dovranno avere i seguenti requisiti:

- prospettare su spazi pubblici o cortili regolamentari;
- essere completamente asciutti;
- avere le pareti e il soffitto sani ed igienicamente compatibili, essere pavimentati, avere le pareti esterne con i requisiti di coibentazione prescritti dalla normativa vigente;
- avere il lato minore di almeno m. 2,00.

Per le unità immobiliari aventi locali con permanenza continuativa di persone al piano terreno dove nessuno di essi abbia accesso diretto da spazi pubblici (o comunque aperti al transito veicolare e/o ciclo-pedonale), il piano del pavimento deve essere posto ad una quota maggiore di cm. 15., misurati rispetto al punto più elevato del percorso esterno che prospetta la/le fronte/i dell'edificio – marciapiede, se esistente-.

In ogni caso, in assenza di locali cantinati o sotterranei, deve comunque essere previsto idoneo vespaio di spessore di almeno cm. 30, avente superficie di aerazione libera non inferiore ad 1/100 della superficie del locale stesso, o soluzioni tecniche di analogo efficacia;

2. In base alla permanenza di persone di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, si distinguono:

- a) spazi di abitazione e di esercizio di attività commerciali e/o produttive: camera da letto, sale soggiorno, cucine, sale da pranzo, mense, ambienti per la distribuzione e il lavoro, lo svago, il tempo libero e spazi assimilabili;
- b) spazi accessori (locali integrativi): locali per studio, gioco, lettura e assimilabili (sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.), locali per stoccaggio materie prime e prodotti, magazzini al servizio di attività commerciali e produttive e assimilabili;
- c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posto di cottura, lavanderia, guardaroba, spogliatoi, servizi igienici aziendali, corridoi, ripostigli, ecc.

3. L'altezza netta media interna – definita quale rapporto tra il volume e la superficie del singolo spazio – degli spazi relativi alla lettera 2a) precedente non deve essere inferiore a m. 2,70.

In caso di soffitto non orizzontale per gli spazi relativi alla lettera 2a) il punto più basso non deve essere inferiore a m. 2,10. Per gli spazi accessori e di servizio di cui alle lettere 2b) e 2c) precedenti l'altezza netta media non deve essere inferiore a m. 2,40, con un minimo di m. 1,80, altezza media interna ulteriormente riducibile a m. 2,10 per i corridoi e i luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli.

In caso di soffitto non orizzontale per gli spazi di cui alle lettere 2b) e 2c) il punto più basso non deve essere inferiore a m. 1,80. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi, devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o armadi fissi e ne potrà essere considerato l'uso esclusivamente come ripostiglio, guardaroba, deposito e assimilabili.

4. Se ricavati nei seminterrati e/o negli interrati, gli spazi di cui alle lettere 2a), 2b), 2c) precedenti, salvo che per la residenza che ne resta esclusa, devono obbedire, oltre alle norme degli strumenti urbanistici in vigore o adottati, alle disposizioni del vigente Regolamento di Igiene Pubblica.
5. Le definizioni e le prescrizioni di cui ai precedenti paragrafi 2,3 e 4 fanno salvi i contenuti delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG relativi alla definizione e modalità di calcolo della superficie lorda abitabile o d'uso.
6. Per la superficie finestrata utile dei locali si rinvia alle norme stabilite in proposito dal titolo III del Regolamento di Igiene Pubblica approvato dal Comitato di Gestione USSL n. 8 con delibera dell'08.03.90 n. 232, divenuta esecutiva l'11.05.1990.
Richiamando in sintesi tali norme, ogni locale di abitazione "abitabile" dovrà avere almeno una finestra apertasi direttamente su spazio aperto (pubblico o meno) o cortile regolamentare. La superficie aeroilluminante dei singoli ambienti dovrà essere pari ad almeno 1/8 della loro superficie utile per gli ambienti posti a piano terreno o rialzato e pari almeno ad 1/10 della loro superficie utile per i locali posti ad una quota non inferiore ed al massimo uguale a mt. 2,50. La superficie aeroilluminante dovrà essere dimensionata ai sensi dell'art. 3.4.12 "superficie illuminante utile" dell'aggiornamento del titolo III del Regolamento locale di Igiene tipo della Regione Lombardia.
7. I vani di sottotetto per essere abitabili dovranno avere il soffitto opportunamente isolato con strati di materiali coibentati oppure con una camera d'aria di almeno 25cm interposta tra soffitto e copertura. In ogni caso detti vani di sottotetto, per essere abitabili, dovranno inoltre possedere tutti i requisiti necessari richiesti per i locali di abitazione o abitabili ed avere superficie aeroilluminante pari almeno ad un decimo della superficie utile dei singoli ambienti abitabili ed accessori (così come definiti al punto 2 del presente articolo 58 di Regolamento Edilizio).
8. L'altezza netta interna dei locali a piano terra destinati a negozi e pubblici esercizi non potrà essere inferiore a mt. 2,70.
Nei locali di negozi non di generi alimentari ed in tutti gli altri pubblici esercizi potranno essere ricavati soppalchi aventi in proiezione orizzontale:
 - a) una superficie non superiore a 1/3 della superficie del locale soppalcato quando l'altezza netta fra pavimento e soffitto finiti, sia per la parte sottostante che per quella soprastante, è pari almeno a mt. 2,10; il computo delle altezze va fatto rispetto alle parti più sporgenti da soffitto;
 - b) una superficie non superiore a 1/2 della superficie del locale soppalcato quando l'altezza netta fra pavimento e soffitto finiti, sia per la parte sottostante che per quella soprastante, è pari almeno a mt. 2,30. Nel computo della superficie soppalcata saranno comprese le superfici per l'accesso (scale, ecc.). Entrambi le parti, soprastante e sottostante, devono essere totalmente aperte. Quella superiore dovrà essere munita di opportuna ed adeguata balaustra di altezza di mt. 1,10. Qualora l'aerazione avvenga naturalmente attraverso le esistenti aperture resta inteso, in ogni caso, che le solette del soppalco non devono limitare assolutamente la funzionalità delle superfici finestrate e apribili.
9. Poiché l'applicazione delle norme relative ai punti 1-2-3-4 precedenti non potrà comportare aumenti della capacità abitativa stabilita dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati, né della superficie abitabile complessiva, né del numero dei piani abitabili che derivano dall'applicazione delle norme in vigore prima dell'adozione della presente modifica all'art. 58 del Regolamento Edilizio, i computi relativi alla volumetria ammessa dovranno essere effettuati assumendo i seguenti parametri:
 - a) SL (superficie lorda) esistente e di progetto sia dentro terra che fuori terra moltiplicata per la relativa altezza reale fino all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;

- b) spazi non facenti SL ma comunque chiusi, moltiplicati per le relative altezze reali fino all'estradosso del solaio di copertura o al profilo esterno della copertura stessa.

Da tale verifica risultano esclusi, i volumi relativi ad autorimesse, cantine interrato e seminterrate e spazi in costruzioni minori separate da quella principale al servizio dei residenti nelle costruzioni; spazi riservati agli impianti tecnologici degli edifici, anche in costruzioni separate (gli impianti tecnologici vengono identificati esclusivamente nelle centrali termiche, idriche, elettriche di condizionamento), immondezze, rifugi antiatomici, logge, balconi, terrazze, porticati compresi quelli chiamati "pilotis" a qualsiasi altezza si trovino.

Sono altresì esclusi da tale verifica e si considerano esclusi dal perimetro esterno dell'edificio limitatamente ai fini del calcolo della relativa "SL":

- vani-scala comuni a più unità immobiliari, al netto dei muri qualora confinanti con spazi computabili come "SL", intendendosi per tali le rampe, i pianerottoli intermedi ed i pianerottoli di piano; per questi ultimi, per una superficie fino a 13 mq. per piano, anche al piano terreno;
- vani-ascensore e montacarichi, comprensivi dei locali-macchine e degli extra-corsa ed al netto dei muri qualora confinanti con spazi computabili come "SL".

Sono infine esclusi da tale verifica i volumi architettonici sovrastanti l'ultimo piano abitabile degli edifici che si configurino con le seguenti caratteristiche:

altezza media ponderale inferiore a m. 1.80, calcolata comprendendo tutto ciò che è posto tra il solaio di piano e l'intradosso della copertura (elementi portanti di orditura eventualmente sporgenti all'intradosso esclusi).

RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI

Il recupero abitativo del sottotetto in applicazione di leggi speciali in vigore può essere eseguito ricorrendo alle varie disposizioni legislative che consentono di dare inizio ad opere edilizie senza acquisizione di preventivo permesso di costruire; esso è ammesso esclusivamente a fini abitativi, ed a condizione che al momento della realizzazione dell'intervento l'edificio sia già almeno in parte, anche minima, con destinazione d'uso residenziale. E' inammissibile un successivo cambio d'uso del sottotetto recuperato.

Eventuali opere abusive già realizzate sono soggette alle disposizioni vigenti in materia; è data facoltà di presentare istanza di sanatoria in applicazione delle leggi speciali in vigore.

Rientra nella definizione di sottotetto qualsiasi volume posto sopra l'ultimo piano abitabile dell'edificio, da valutarsi rispetto all'edificio nel suo complesso così come si configura al momento della presentazione del progetto;

il recupero parziale del sottotetto in applicazione delle leggi speciali in vigore non esclude la recuperabilità successiva delle parti rimanenti, ferma restando nei condomini e nelle corti comuni la verifica di necessità del consenso degli altri proprietari, tanto per il primo che per gli altri interventi;

nel caso di edifici a cortina, per garantire la continuità della stessa, gli interventi successivi di recupero abitativo del sottotetto possono essere ammessi solo nel completamento della sagoma del frontespizio laterale nudo creato dal primo;

al momento della presentazione da parte del soggetto interessato di permesso di costruire, di D.I.A. o atto equipollente, per il recupero abitativo dei sottotetti in applicazione delle leggi speciali in vigore, l'immobile interessato deve essere già esistente allo stato rustico nonchè con la copertura completata.

L'altezza media ponderale viene calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m.1,50 per la superficie relativa, calcolata comprendendo tutto ciò che è posto tra il solaio di piano e l'intradosso della copertura, con altezza superiore a 1.50 m. (elementi portanti di orditura eventualmente sporgenti all'intradosso esclusi).

Rientra in tale calcolo anche il volume degli abbaini, qualora presenti.

Ogni singolo locale abitabile (camera soggiorno, cucina, sale da pranzo) deve avere altezza ponderale minima di 2,40 m. (calcolata escludendo le parti eventuali di altezza inferiore a 1,50 m.); parimenti, l'intera unità immobiliare deve avere un'altezza media ponderale pari a 2.40 m.. Tale

dato è pertanto contemporaneamente un minimo(in ogni caso) ed un massimo nel caso in cui venga modificata la copertura. Bagni, disimpegni e corridoi, concorrono alla determinazione dell'altezza media ponderale dell'intera unità, mentre, calcolati a se stanti, debbono avere altezza media ponderale non inferiore a m. 2,10 .

ART. 59

LATRINE

Tutti i fabbricati, di qualsiasi natura, dovranno essere serviti di acqua potabile e di latrine: ogni alloggio dovrà avere almeno una latrina interna, e gli alloggi con più di sei vani utili ne dovranno avere almeno due interne. Questo anche nel caso di trasformazione e ampliamenti.

Tutti gli esercizi con locali di sosta per il pubblico dovranno avere almeno una latrina preceduta da antilatrina con lavabo.

Tutte le latrine dovranno avere lavaggio ad acqua corrente e chiusura idraulica. Per i soli fabbricati a carattere esclusivamente rurale e che sorgano in zone rurali in base al Piano Regolatore saranno consentite latrine isolate con pozzi neri, semprechè vengano ubicate in modo da non essere visibili da spazi pubblici.

Le latrine dovranno avere dimensioni minime di mt. 1.00 per 1.50 in pianta ed altezza media di almeno mt. 2.10 con un minimo di mt. 1.80.

Quando trattasi di latrine in batteria separata da divisori a mezza altezza, le dimensioni minime in pianta possono ridursi a mt. 1.00 x 0.80.

Le pareti delle latrine dovranno avere, almeno fino ad altezza di mt. 1.50, zoccolo di materiale impermeabile e lavabile, il pavimento dovrà essere costituito da materiale liscio, impermeabile e lavabile.

I vani delle latrine dovranno ricevere aria e luce direttamente dall'esterno mediante finestra apribile di superficie netta non inferiore ad un ottavo di quella planimetrica del pavimento; in ogni caso la superficie minima netta della finestra dovrà essere di almeno mq. 0.60.

Tutte le parti apribile della finestra dovranno essere facilmente manovrabili.

Le latrine destinate ad uso pubblico o a collettività, dovranno essere del tipo alla turca o avere il vaso privo di sedile.

Potranno altresì essere ammesse latrine prive di illuminazione e di illuminazione diretta semprechè i vani vengano dotati di apparecchiature che assicurino almeno cinque ricambi orari se trattasi di vani aventi una cubatura superiore ai 15 mc. e almeno dieci se trattasi di vani di volume inferiore ai 15 mc. Ciascuna di tali latrine dovrà essere dotata di canne proprie ed indipendenti per la presa d'aria dall'esterno e per l'espulsione di essa; queste ultime canne dovranno essere condotte fino al tetto. Per tali latrine il progetto presentato in Comune, dovrà essere corredato di tutti i dati tecnici e disegni atti a dimostrare come verrà assicurato il prescritto ricambio d'aria.

ART. 60

CUCINA

Le cucine dovranno essere fornite di acquaio con acqua corrente e di aeratore o cappa di esalazione con aspirazione meccanica e con canna propria ed indipendente, condotta fino al tetto, avente il diametro minimo di cm. 8.

I vani destinati esclusivamente alla cottura delle vivande potranno avere la superficie minima di mq. 4, dovranno essere forniti di aeratore o cappa di esalazione con aspirazione meccanica con canna propria e indipendente e dovranno essere dotati di finestra avente superficie di almeno mq. 0.60 prospettante su spazio pubblico o cortile regolamentare.

Potranno essere autorizzate cucine al servizio di esercizi pubblici, refettori per collettività, nei vani seminterrati, purchè i locali abbiano altezza minima di mt. 3.00 con almeno mt. 1.50 fuori terra,

abbiano una superficie minima di mq. 20, e aperture, con superfici pari ad almeno un sesto di quella del locale, fuori terra.

I muri e i pavimenti di detti locali dovranno essere opportunamente isolati dall'umidità.

SCALE

I vani scala che servono un solo piano superiore potranno essere areati ed illuminati mediante lucernari o finestre verso cavedi; tali aperture dovranno avere la superficie di almeno un quinto del vano stesso.

Le scale che servono un maggior numero di piani dovranno essere areate ed illuminate dall'esterno; le pareti delle scale e di tutti gli anditi comuni, dovranno essere, per un'altezza di almeno mt. 1.00 lisce e lavabili.

CAPO DECIMO

ART. 61

AUTORIMESSE E POSTEGGI

Tutti i fabbricati con volume superiore a mc 1.000 dovranno essere corredati di autorimessa per una superficie di almeno mq. 30 per ogni mc 1.000 di fabbricato. I fabbricati ad uso abitazione anche a carattere popolare, con volume superiore a mc. 3.000 dovranno essere corredati di aree (ricavate dal terreno asservito alla costruzione) ad uso posteggio di autoveicoli, comodamente accessibili dalla strada ed aventi superfici non inferiori a mq. 30 ogni 1.000 mc di fabbricato. I fabbricati destinati ad uso ufficio, negozi, ad edifici pubblici, ad edifici adibiti a culto e ritrovi di pubblico spettacolo, ristoranti ed alberghi, banche, industrie, laboratori ed in genere tutti i fabbricati nei quali sia prevista affluenza e permanenza di persone, dovranno essere corredati di aree ad uso posteggio come sopra indicate, di idonea superficie ed in ogni caso di misura non inferiore a mq. 60 per ogni 1.000 mc. di fabbricato (qualunque sia il volume del fabbricato stesso).

Nel caso di edifici ad uso promiscuo e cioè in parte destinati ad abitazione e in parte agli altri usi di cui al precedente comma, la superficie dei posteggi dovrà essere commisurata proporzionalmente alla cubatura destinata ai vari usi. Per i fabbricati che sorgeranno in zone che il Piano Regolatore destina a zone residenziali intensive, sussiste l'obbligo delle autorimesse mentre non sussiste quello dei posteggi.

CAPO UNDICESIMO

DEROGHE

ART. 62

Per eccezionali contingenze imposte da ragioni di polizia e sicurezza, di igiene, di decoro e di urbanistica, il Consiglio Comunale, su parere favorevole della Commissione Edilizia, potrà accordare deroghe alle norme edilizie stabilite dal presente Regolamento, ed i relativi atti conseguenti dovranno riportare le approvazioni richieste dalla Legge.

Le deroghe non dovranno riguardare la materia regolata dalle norme di diritto comune.

CAPO DODICESIMO

OSSERVANZA DELLE LEGGI, DEI REGOLAMENTI E DEI DIRITTI DI TERZI, AMMENZE E DIRITTI COMUNALI

ART. 63

EFFICACIA DEI PERMESSI DI COSTRUIRE, D.I.A. OD ATTI EQUIPOLLENTI

L'acquisizione di apposito titolo abilitativo secondo le modalità previste dalla normativa vigente al momento della presentazione, si intende in ogni caso fatti salvi i diritti dei terzi ed entro i limiti e sotto la piena osservanza di tutte le Leggi e Regolamenti che disciplinano l'attività edilizia; esse sono rilasciate personalmente e congiuntamente ai richiedenti e sono valide solo per essi: in caso di sostituzioni e di trapassi, dovrà essere acquisito nuovo titolo nei termini di legge.

ART. 64

RESPONSABILITA'

Tutti i firmatari sono responsabili, ognuno per la parte di sua competenza, della osservanza alle norme di Legge e di Regolamento, nonché alle eventuali condizioni stabilite nel titolo abilitativo.

In caso di constatazione di gravi infrazioni la Commissione Edilizia lo segnalerà al Sindaco suggerendo i provvedimenti da adottare.

L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento, non esonera in alcun modo dalla responsabilità i proprietari, i progettisti, i direttori e gli esecutori dei lavori nei limiti delle rispettive competenze per atti od omissioni punite dalle Leggi.

Per costruzioni di limitata entità potrà essere autorizzata l'esecuzione delle opere in economia.

In tal caso saranno responsabili a tutti gli effetti il direttore dei lavori ed il proprietario i quali, pertanto, dovranno firmare congiuntamente in luogo dell'impresa.

ART. 65

SORVEGLIANZA SUI LAVORI

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita la sorveglianza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio comunale, per assicurare la rispondenza alle norme delle Leggi e dei Regolamenti in materia, alle prescrizioni dei Piani Regolatori ed alle modalità esecutive fissate nell'apposito titolo abilitativo.

Egli si varrà per tale vigilanza dei tecnici comunali ed agenti di polizia municipale e di ogni altro modo di controllo che riterrà opportuno adottare.

Le località nelle quali si eseguono opere edilizie o sono stabiliti controlli edilizi dovranno essere accessibili ai tecnici ed agenti di polizia municipale ogni qualvolta si presentino per ispezionare le opere eseguite od esistenti.

ORDINE DI SOSPENSIONE DEI LAVORI

Qualora sia constatata l'inosservanza alle norme del presente Regolamento e delle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo, ed in tutti gli altri casi in cui ne ricorrano i presupposti, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ordinerà l'immediata sospensione di lavori, con riserva di adottare i provvedimenti necessari per la modifica delle costruzioni, la loro rimozione o rimessa in pristino dei luoghi.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale potrà ordinare la sospensione dei lavori quando il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata senza esserne sostituito e quando il titolo abilitativo risulta essere ottenuto in base a tipi alterati o non corrispondenti al vero.

ORDINE DI DEMOLIZIONE DI OPERE

L'Autorità Comunale potrà inoltre, con procedura di Legge, ordinare la demolizione a spese dei contravventori delle opere irregolarmente eseguite. Sono salve in ogni caso le facoltà attribuite al Sindaco dalla Legge Comunale e Provinciale e da altre Leggi.

ART. 66

CONTRAVVENZIONI

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento, si applicheranno ammende da £ 5.000 a £ 400.000, a secondo della gravità dell'infrazione, con le norme stabilite dalla Legge Comunale e Provinciale.

Ciò salve le pene maggiori previste dalle Leggi vigenti ed i provvedimenti indicati nel precedente articolo.

ART. 67

DIRITTI TECNICI E SANITARI

Per le prestazioni degli Uffici Comunali Tecnico e di Igiene per l'esame dei progetti, per le visite di controllo, per l'assegnazione di linee o punti fissi, per il rilascio della licenza di abitabilità o agibilità, dovranno essere corrisposti i diritti tecnici e sanitari stabiliti.

CAPO TREDICESIMO

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 68

Alla fine del primo e del secondo anno dalla nomina della Commissione Edilizia, la rinnovazione del terzo dei membri elettivi si farà per sorteggio ma non potranno essere sostituiti contemporaneamente due membri elettivi appartenenti alla stessa categoria.

ART. 69

I costruttori che all'entrata in vigore del presente Regolamento siano iscritti al relativo albo comunale da almeno un triennio, anche se non in possesso dei titoli richiesti dal presente Regolamento, potranno continuare la loro attività di costruttore.

ART. 70

Sono soggette alle disposizioni del presente Regolamento anche le costruzioni e trasformazioni di immobili non ancora iniziate alla data della sua entrata in vigore anche se per esse siano state accodate le relative autorizzazioni sotto l'imperio di disposizioni precedentemente in vigore.

ART. 71

Cassato

CAPO QUATTORDICESIMO

RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI SOLIDI URBANI

ART. 72

Negli spazi di pertinenza delle nuove costruzioni con prevalente destinazione residenziale a carattere condominiale potranno essere ricavate apposite piattaforme per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani riciclabili quali carta, cartone, vetro, plastica e metallo.

Le piattaforme dovranno avere forma quadrangolare regolare e dimensione adeguata al fabbisogno del singolo edificio e, comunque, dovranno rispettare una superficie minima pari almeno a mq. 5.00 ogni 1.500 mq. di superficie utile edificata.

La loro superficie dovrà essere opportunamente impermeabilizzata e pavimentata con massetti di cemento lisciato con altro materiale unito e lavabile.

Le piattaforme dovranno inoltre essere dotate di un adeguato sistema di raccolta e di smaltimento delle acque meteoriche di prima pioggia, di illuminazione e di sicurezza anti-incendio.

Esse dovranno essere realizzate a cielo aperto, preferibilmente su livelli seminterrati purchè facilmente raggiungibili dal servizio di Nettezza Urbana e direttamente accessibili dagli spazi pubblici o di uso pubblico.

Le stesse non potranno essere collocate lungo le fasce di rispetto e di arretramento stradale, ne potranno realizzarsi in adiacenza dei muri perimetrali di recinzione delle proprietà o degli edifici confinanti; se collocati in spazi fuori/terra saranno recinte lungo il perimetro su tre lati con barriera a verde realizzata mediante la posa di siepi in filare, di altezza minima non inferiore a mt. 1.60.

Potranno altresì essere coperte per una superficie non superiore a 1/3 della loro superficie totale di pavimento mediante tettoie o pensiline realizzate in materiale leggero con struttura portante in metallo o legno, la cui altezza lorda massima raggiungibile non potrà eccedere m. 2.10.