

x

PROVINCIA DI MILANO

COPIA

COMUNE DI CANEGRATE

VISTO
IL CAPO DELLA SEZIONE URBANISTICA

f.to: G. Tirelli

per il PRESIDENTE

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA E AL PIANO TERRITORIALE

f.to: S. Parigi



P.d.F.

delibera
di

14

adozione CONSIGLIO

GIUNTA REGIONALE DELLA LOMBARDIA
Approvato con deliberazione n. 24 del 23 APR. 1974

Membri e firme:

17 APR. 1974



Regione Lombardia
Assessorato all'Urbanistica
e al Piano Territoriale

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Il Sindaco

Dr. Michele Cantoni

Il Segretario Comunale

RINALDO BOTTINI

I Progettisti Dr. Arch. WALTER LOMBO

REGOLAMENTO EDILIZIO

PROVINCIA DI MILANO

COMUNE DI CANEGRATE

REGOLAMENTO EDILIZIO

Progettista: dott. arch. W. Colombo

Collaboratore: dott. arch. F. Bettoni

ha collaborato: dott. arch. A. Cozzi

S O M M A R I O

CAPITOLO I - NORME PROCEDURALI

- Titolo I - Prescrizioni generali

- Art. 1 - Opere soggette ad autorizzazione
- Art. 2 - Esenzione dell'obbligo di autorizzazione; opere di ordinaria manutenzione e opere urgenti
- Art. 3 - Richiesta di autorizzazione di lottizzazione
- Art. 4 - Apertura di strade private
- Art. 5 - Richiesta di licenza edilizia
- Art. 6 - Licenza edilizia - norme particolari
- Art. 7 - Rilascio delle autorizzazioni di lottizzazione
- Art. 8 - Rilascio di licenze edilizie
- Art. 9 - Poteri di deroga
- Art. 10 - Commissione Edilizia Comunale - attribuzioni
- Art. 11 - Commissione Edilizia Comunale - formazione e durata in carica
- Art. 12 - Commissione Edilizia Comunale - funzionamento
- Art. 13 - Vigilanza sull'esecuzione delle opere edilizie
- Art. 14 - Sospensione dei lavori - diffide
- Art. 15 - Licenza di utilizzazione e abitabilità
- Art. 16 - Sanzioni e ammende

Art. 17 - Sospensione delle agevolazioni fiscali

Art. 18 - Adeguamenti al presente Regolamento delle costruzioni esistenti

- Titolo II - Prescrizioni relative all'esecuzione dei lavori ed alla manutenzione delle opere

Art. 19 - Richiesta e consegna dei punti fissi

Art. 20 - Nuove costruzioni

Art. 21 - Cautele da osservarsi nell'esecuzione dei lavori - formazione dei cantieri - assiti provvisori

Art. 22 - Occupazione del suolo pubblico

Art. 23 - Sgombero e trasporto dei materiali

Art. 24 - Rinvenimenti e scoperte

Art. 25 - Obbligo di manutenzione delle opere

Art. 26 - Tabelle plateali - numeri civici - altri obblighi

CAPITOLO II - NORME URBANISTICHE

- Titolo I - Disciplina della fabbricazione

Art. 27 - Destinazione delle superfici

Art. 28 - Criteri di utilizzazione delle superfici destinate a spazi pubblici ed a parco comprensoriale

Art. 29 - Criteri di utilizzazione delle superfici destinate ad insediamenti residenziali e produttivi

Art. 30 - Calcolo della volumetria realizzabile

Art. 31 - Rapporti massimi tra spazi destinati ad insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati ad

attività collettive, a verde pubblico
o a parcheggi pubblici

Art. 32 - Destinazioni del piano

Art. 33 - Parcheggi privati

Art. 34 - Strade private

- Titolo II - Prescrizioni morfologiche

Art. 35 - Particolari caratteristiche morfologiche dei fabbricati

Art. 36 - Altezza delle fronti degli edifici in rapporto agli spazi pubblici

Art. 37 - Distanza minima dai confini di proprietà e dal filo stradale e dalle pareti di altri edifici

Art. 38 - Altezza massima degli edifici

Art. 39 - Rapporto di copertura

Art. 40 - Zona di rispetto per la rete stradale

Art. 41 - Prescrizioni particolari

Art. 42 - Sistemazione degli spazi liberi ed aspetto delle recinzioni

CAPITOLO III - NORME TECNICHE PER LE COSTRUZIONI

- Titolo I - Prescrizioni relative all'igiene

Art. 43 - Provvedimenti contro l'umidità del terreno

Art. 44 - Deflusso delle acque pluviali e smaltimento delle acque di rifiuto

Art. 45 - Condotti del fumo

Art. 46 - Cortili e spazi interni

Art. 47 - Cavedi e pozzi luce

- Art. 48 - Locali abitabili
- Art. 49 - Locali igienici - cucine
- Art. 50 - Seminterrati - cantine - sotterranei
- Art. 51 - Locali di uso pubblico o collettivo
- Art. 52 - Locali a destinazione industriale o commerciale
- Art. 53 - Costruzioni rurali

- Titolo II - Prescrizioni relative alla stabilità e alla sicurezza delle costruzioni

- Art. 54 - Fondazioni e strutture degli edifici: disposizioni particolari
- Art. 55 - Sicurezza del pubblico transito - imposte, strutture sui tetti - rampe per autoveicoli
- Art. 56 - Prevenzione dei pericoli d'incendio - canne fumarie - forni - scale - muri tagliafuoco - centrali termiche
- Art. 57 - Ascensori
- Art. 58 - Impianti a gas

CAPITOLO IV -

- Art. 59 - Entrata in vigore del presente regolamento
- Art. 60 - Elaborati costituenti parte integrante del Regolamento edilizio

CAPITOLO I

FORME PROCEDURALI

- Art. 1 - Opere soggette ad autorizzazione

Ai sensi dell'articolo 31 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e dell'articolo 10 della legge 6 agosto 1967 n. 765, devono chiedere apposita licenza al Sindaco coloro che nell'ambito del territorio comunale intendono:

- 1 - procedere alle opere di urbanizzazione del terreno o, comunque, alterare il suolo pubblico o privato.
- 2 - costruire, demolire, ricostruire, ampliare e modificare edifici.
- 3 - modificare l'aspetto esterno dei fabbricati ed in particolare ampliare e modificare muri di cinta, aprire nuove finestre in muri esistenti, balconi e sporti di qualsiasi genere, sia verso strade che prospicienti spazi interni.
- 4 - costruire cappelle, monumenti, lapidi e opere nei cimiteri.
- 5 - eseguire piccole opere o parziali rifacimenti, collocare insegne, tende, infissi vari, tinteggiare muri prospicienti la pubblica via o visibili da vie o spazi pubblici.
- 6 - eseguire opere provvisorie.

Le domande devono essere compilate, debitamente firmate e corredate dalla documentazione prevista agli articoli 3 e 4.

Nel caso che il denunciante non sia ad un tempo proprietario del terreno su cui l'opera deve essere eseguita la domanda deve essere fatta in concorso al proprietario del terreno stesso.

- Art. 8 - Esenzione dall'obbligo di autorizzazione:
opere di ordinaria manutenzione e opere urgenti.

Non è prescritta alcuna richiesta di autorizzazione per i lavori di ordinaria manutenzione, come demolizioni e ripristini totali e parziali di pavimenti, rifacimenti d'intonaco e coloriture negli interni, riparazione di coperture, impianti di riscaldamento ed in genere per tutte quelle riparazioni, che non alterino le caratteristiche originarie della costruzione.

Possono eseguirsi senza preventiva licenza le opere richieste da urgenti e improrogabili ragioni di sicurezza. Di esse dovrà essere fatta immediata denuncia al Sindaco inoltrando nel più breve tempo la documentazione dei lavori eseguiti od in corso di esecuzione per la necessaria approvazione in via di ratifica.

Titolo I
PRESCRIZIONI GENERALI

- Art. 3 - Richiesta di autorizzazione di lottizzazione -

La richiesta per il rilascio della autorizzazione di lottizzazione dovrà essere corredata dai seguenti elaborati di progetto:

- a) Relazione illustrante le caratteristiche della lottizzazione.
- b) Planimetria catastale orientata in scala non inferiore a 1:2000 con l'indicazione delle proprietà dei richiedenti e dei vincoli di zona di cui al programma di fabbricazione allegato al presente regolamento.
- c) Eventuale rilievo topografico quotato dell'area delle proprietà interessate.
- d) Piano di lottizzazione planivolumetrico in scala non inferiore al 1:500 con l'indicazione della rete viaria e dei mezzi di scarico delle acque.
- e) 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) e 4) dell'articolo 28 comma 5° della legge urbanistica integrata.

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

1/3

Art. 4 - Apertura di strade private

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

4

La stessa procedura con i relativi impegni deve essere seguita per le strade private non soggette a pubblico passaggio. In questo caso deve essere opportunamente specificato nella richiesta di autorizzazione che la strada privata serve come accesso a non più di quattro lotti edificabili, e ad un volume complessivo edificabile non superiore ai 5000 mc. In questo caso è facoltà del Comune di prescrivere la chiusura con cancelli apribili delle vie private non soggette a pubblico passaggio comunicanti con strade o piazze comunali.

Il richiedente dovrà eleggere domicilio nel comune.

Le opere statali sono soggette all'osservanza dell'articolo 29 della L.U. 17 agosto 1942 n.1150, e al preventivo nullaosta comunale.

- Art. 5 - Richiesta di licenza edilizia

La richiesta per il rilascio della licenza edilizia deve essere redatta su apposito modulo predisposto dall'autorità comunale.

Nel caso di licenza di costruzione la domanda deve essere corredata dai seguenti elaborati di progetto e documenti:

- 1) Elaborati di progetto
 - a) Relazione tecnica illustrativa
 - b) Planimetria catastale orientata della località, con l'indicazione delle proprietà dei richiedenti e dei vincoli di zona di cui al programma di fabbricazione, in scala non inferiore a 1:2.000, comprendente, oltre l'area da edificare, una zona di almeno 100 metri circostante la proprietà debitamente aggiornata.
 - c) Planimetria quotata della proprietà dell'edificante e delle proprietà confinanti in scala 1:200 con la specificazione 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 dovrà essere indicata la destinazione degli spazi liberi con particolare riferimento a parcheggi, depositi e zone a verde. Dovrà inoltre essere indicata la situazione delle strade di accesso e quella dei servizi d'acqua, di fognatura, e illuminazione già esistenti o da eseguire.
 - d) Dimostrazione dell'osservanza della densità edilizia

e del rapporto di copertura.

- e) Dimostrazione del calcolo dei cortili e dei cavedì.
- f) Pianta 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 ivi compresi i volumi tecnici (vano ascensore, vano scala, eccetera). Le piante dovranno contenere le dimensioni delle superfici e la loro utilizzazione e inoltre i rapporti di **aero-illuminazione** secondo quanto previsto dalle norme di cui al presente regolamento.
- g) Sezioni in scala 1:100 con l'indicazione dell'altezza dei singoli piani da pavimento a pavimento, delle altezze nette dei locali e della altezza totale dell'edificio e con le misure degli sporti e dei balconi.
- h) I 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 e dei muri di confine e la specificazione dei materiali impiegati.
- i) Schema quotato delle fognature sulla pianta del piano terreno in scala 1:100.

2) Documenti

- a) Documentazione di ottemperanza all'obbligo della denuncia alla prefettura delle opere in C.A.
- b) Dichiarazione, firmata dal proprietario dei beni e dal richiedente della licenza, delle servitù e dei vincoli che gravano sulla proprietà edificanda (servitù di passaggio pubblico e privato, di prospetto, certile comune, altius non tollendi, vincoli di pat

tuazione, vincoli di monumentalità, militari, ecc.) oppure dichiarazione di inesistenza di vincoli e servitù.

- c) Copia fotostatica del titolo dei diritti reali sopra fondi altrui, con gli estremi della nota di trascrizione, qualora il proprietario o il richiedente intendano servirsi di tali diritti.

Chi intendesse fabbricare su aree non frangenti strade o piazze già aperte al pubblico passaggio, dovrà prima comprovare di avere stabilito col Comune gli accordi per un eventuale accesso al costruendo edificio da strada pubblica esistente, o da strada privata aperta al pubblico passaggio.

8 Nel caso di licenza per demolizione occorre allegare alla domanda i seguenti elaborati di progetto indicando numero e tipo dei vani, superficie e cubatura del fabbricato:

- a) estratto mappa catastale, comprendente oltre all'edificio interessato una zona di almeno cento metri circostante la proprietà
- b) la pianta e la sezione in scala 1:100.

Ed inoltre la documentazione fotografica delle facciate dell'edificio che si vuol demolire e la dichiarazione del richiedente che la costruzione da demolire non è colpita da vincolo artistico o storico-ambientale.

Per le opere di cui ai punti 5) e 6) dell'articolo 1 sarà sufficiente produrre al Sindaco domanda in carta da bollo corredata da un disegno di massima dell'opera da eseguirsi, omettendo il resto della documentazione sopradicata.

Per le opere di cui al punto 3 ed eventual-

mente al punto 5) dell'articolo 1, il Comune potrà richiedere la documentazione fotografica dello stato attuale.

Il Comune può chiedere in ogni caso ulteriori schizzi prospettici, disegni, dati e quant'altro possa occorrere alla completa comprensione del progetto.

I disegni allegati alle richieste di licenza devono essere redatti in triplice copia, di cui una deve essere bollata a norma di legge, e firmati dal progettista autorizzato a sensi delle leggi e dei regolamenti professionali vigenti, e controfirmati dal proprietario dei beni sui quali le opere saranno eseguite e dal direttore dei lavori che dovrà essere un tecnico qualificato nei limiti delle competenze professionali definite dalla legge, nonché dall'assuntore che dovrà risultare impresa iscritta alla Camera di Commercio od al Collegio Imprese Edili.

Quando si tratti, in particolare, di opere in cemento armato, i progetti dovranno essere redatti e firmati, ed i lavori diretti da un ingegnere o architetto.

I disegni e gli allegati alle domande dovranno essere convenientemente piegati in formato UNI (21x29,7).

Le firme, i timbri e i bolli dovranno risultare sulla parte inferiore della facciata in vista.

Sulla parte superiore sarà disegnata la planimetria catastale in scala non inferiore a 1:2000. Tra la planimetria e le firme, timbri e bolli, si dovrà lasciare una fascia bianca per tutta la larghezza della facciata ed alta almeno cm.8 a disposizione dell'Amministrazione per il timbro di approvazione e le note.

X

- Art. 6 - Licenza edilizia - Norme particolari

a) Edifici di pregio storico e artistico.

Per i progetti inerenti ad immobili di interesse storico, e di pregio artistico e paesistico sottoposti ai vincoli contemplati dalle leggi 1/6/1939, n. 1039 e 29/6/1939, n. 1497 e per quelli fronteggianti vie e piazze soggette a vincolo ambientale o comunque da inserirsi in complessi adiacenti o interessanti monumenti od edifici di particolare interesse storico, la licenza non può essere rilasciata ove non esista il nulla osta al progetto, ottenuto dalla competente Soprintendenza ai Monumenti.

b) Prevenzione degli incendi.

10

In casi di particolare importanza a giudizio dell'Amministrazione Comunale ed obbligatoriamente per gli edifici ove esistono caldaie per produzione di vapore, caldaie per acqua surriscaldata, o funzionanti a metano, nafta o gasolio in locale seminterrato o cantinato, il rilascio della licenza sarà subordinato alla preventiva approvazione del Comando Provinciale Vigili del Fuoco. Il relativo certificato di prevenzione incendi è da richiedersi dall'interessato al suddetto C.P. V.F. a norma della legge 27 dicembre 1941 n. 1750.

c) Attività produttive.

Il rilascio delle licenze per le attività produttive è subordinato al parere dell'Espettorato Provinciale del Lavoro e all'osservanza delle particolari prescrizioni che l'Amministrazione Comunale, sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario, ha facoltà di stabilire, con particolare riguardo ai seguenti punti:

- 1) Scarico delle acque industriali e dei fumi.
- 2) Utilizzazione degli spazi esterni destinati a deposito.
- 3) Eliminazione di rumori e vibrazioni moleste.
- 4) Eliminazione di polveri, gas, fumi e vapori nocivi.

Art. 7 - Rilascio delle autorizzazioni di lottizzazione

Prima dell'approvazione del programma di fabbricazione è vietato procedere alla lottizzazione dei terreni a scopo edilizio.

Fino a quando non sia stato approvato il piano particolareggiato di esecuzione, la lottizzazione di terreno a scopo edilizio può essere autorizzata dal comune previo nulla-osta del provveditore regionale alle opere pubbliche, sentita la sezione urbanistica regionale, nonché la competente Soprintendenza.

L'autorizzazione di cui al comma precedente può essere rilasciata anche dopo l'adozione del programma di fabbricazione, se entro dodici mesi dalla presentazione al Ministero dei Lavori Pubblici la competente autorità non ha adottato alcuna determinazione sempre che si tratti di lottizzazione conformi al programma di fabbricazione se entro dodici mesi dalla presentazione al Ministero dei Lavori Pubblici la competente autorità non ha adottato alcuna determinazione conformi al programma di fabbricazione adottato.

Con decreto del Ministero per i Lavori Pubblici di concerto con i Ministri per l'interno e per la pubblica istruzione può disporsi che il nulla-osta all'autorizzazione di cui ai precedenti commi venga rilasciato per determinati comuni con decreto del Ministero dei Lavori Pubblici di concerto con il Ministro per la Pubblica Istruzione, sentito il consiglio dei lavori pubblici.

L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario, che preveda:

- 1) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'articolo 4 della legge 29 settembre 1964 n.847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo n.2;
- 2) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;
- 3) i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;
- 4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.

Il rilascio delle licenze edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

14

Sono fatte salve soltanto ai fini del quinto comma le autorizzazioni rilasciate sulla base di deliberazioni del Consiglio Comunale, approvate nei modi e forme di legge, aventi data anteriore al 2 dicembre 1966.

Il termine per l'esecuzione di opere di urbanizzazione poste a carico del proprietario è stabilito in dieci anni a decorrere dall'entrata in vigore della presente legge, salvo che non sia stato previsto un termine diverso.

Le autorizzazioni rilasciate dopo il 2 dicembre 1966 e prima dell'entrata in vigore della presente legge e relative a lottizzazioni per le quali non non siano stati stipulati atti di convenzione contenenti gli oneri e i vincoli precisati al quinto comma del presente articolo, restano sospese fino alla stipula di dette convenzioni.

Quando il comune è fornito di programma di fabbricazione, il sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone e presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, provvede alla compilazione d'ufficio.

Art. 8 - Rilascio di licenze edilizie

Chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al sindaco.

Gli atti di compra-vendita di terreni abusivamente lottizzati a scopo residenziale sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza di una lottizzazione autorizzata.

La concessione della licenza è comunque in ogni caso subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comunè dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere alla attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della licenza.

Non può pertanto essere rilasciata licenza e dilizia per edifici ad esclusione di quelli localizzati nella zona E, su aree che non abbiano o in cui non siano previsti:

- idonei accessi, adeguatamente sistemati da esistenti strade pubbliche o private;
- adeguato allacciamento alla rete di acquedotto;
- adeguata sistemazione delle opere e degli impianti dello smaltimento dei rifiuti;
- adeguato allacciamento alla rete del gas;
- strade pubbliche o private adeguatamente dotate di illuminazione.

La valutazione dell'adeguatezza delle opere e degli impianti di cui sopra è operata dal comune e con riferimento alle previsioni insediative dell'allegato programma di fabbricazione.

Il rilascio della licenza è altresì subordinato al parere della Commissione Edilizia, dell'Ufficiale Sanitario per la parte igienico-sanitaria quando il progetto non sia ritenuto meritevole di approvazione esso verrà restituito indicandone i motivi; quando in vece sia riconosciuto regolare verrà rilasciata la li cenza con una copia del progetto debitamente vistata dall'Autorità Comunale che dovrà essere tenuta a disposizione dell'Autorità nel luogo dei lavori.

Qualora l'Autorità Comunale non riuscisse a determinare con sicurezza se i progetti presentati debbono essere approvati tramite autorizzazione di lottizzazione o licenza di costruzione deve essere richiesto parere preventivo del Provveditorato Regionale alle O.O.P.P.

Le determinazioni del sindaco sulle domande di licenza di costruzione devono essere notificate all'interessato non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento delle domande stesse o da quella di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti dal sindaco.

Scaduto tale termine senza che il sindaco si sia pronunciato l'interessato ha il diritto di ricorrere contro il silenzio - rifiuto - .

Dell'avvenuto rilascio della licenza edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione nell'albo pretorio con la specificazione del tito-

lare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

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

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della licenza edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della licenza edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni di legge o dei regolamenti o con le prescrizioni di piano.

La licenza edilizia non può avere validità superiore ad un anno; qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati l'interessato dovrà presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo della licenza.

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

La licenza 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 riserva dei diritti dei terzi subordinando la validità della stessa all'osservanza del presente regolamento e delle disposizioni vigenti di legge.

Il committente titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza edilizia.

Art. 9 - Poteri di deroga

Nel caso che il sindaco ritenesse opportuno concedere deroghe al presente regolamento, per l'articolo 41 quater della legge unica integrata, esse dovranno essere esercitate limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'articolo 3 della legge 21/12/1955 n.1357.

L'autorizzazione è accordata dal sindaco pre via deliberazione del Consiglio Comunale.

- Art. 10 - Commissione Edilizia Comunale - Attribuzioni

Allo scopo di affiancare l'Autorità Comunale nell'opera regolatrice dell'attività costruttiva edilizia, è istituita, con funzioni consultive, una Commissione Edilizia Comunale.

Questa sarà chiamata ad esprimere pareri essenzialmente in rapporto a questioni edilizie e urbanistiche che interessano il Comune, e specificatamente sui progetti allegati alle richieste di licenza, ai piani di lottizzazioni ed alla tutela e al miglioramento del carattere estetico, monumentale, ambientale, paesistico dell'abitato e del suo territorio.

La Commissione Edilizia potrà inoltre essere chiamata ad esprimere il proprio parere sulle interpretazioni di massima delle disposizioni del presente Regolamento e del Programma di Fabbricazione e su proposte di eventuali loro modifiche.

- Art.11 - Commissione Edilizia Comunale - Formazione e durata in carica

La Commissione Edilizia si compone come di seguito esposto. Sono membri di diritto:

- il Sindaco (o altro Assessore delegato dal Sindaco) che la presiede;
- l'Ufficiale Sanitario;
- il Tecnico Comunale.

Sono membri elettivi:

- numero di tre membri effettivi e due supplenti nominati dal Consiglio Comunale tra le persone che abbiano attitudini a coprire la carica e di cui uno almeno dovrà essere ingegnere o architetto, o in mancanza, un diplomato iscritto ad un Albo Professionale del ramo.

I membri elettivi durano in carica 3 anni e sono rieleggibili.

Funzionerà da segretario il membro più giovane o un funzionario o impiegato del comune. Per i componenti della Commissione vigono le incompatibilità previste dalla legge, e quello di cui alla circolare del 5/9/1966 n.3968 riguardante la composizione della commissione edilizia.

- Art. 12 - Commissione Edilizia Comunale - Funzionamento

La Commissione si riunisce in via ordinaria una volta al mese e, in via straordinaria, ogni volta che se ne presenta la necessità. La convocazione è fatta dal presidente e su richiesta di almeno tre membri.

Per la validità delle adunanze è obbligatoria la presenza del Presidente, più un numero di membri atto a raggiungere la metà più uno dei componenti la Commissione.

In caso di parità prevale il voto del Presidente.

Nell'adunanza verranno redatti appositi verbali a cura del segretario, sottoscritti dagli intervenuti.

L'ufficiale sanitario dovrà dare per ogni progetto il suo parere scritto separatamente da quello degli altri componenti della commissione edilizia.

Quando vengono trattati argomenti nei quali qualche membro sia interessato, questi dovrà denunciare tale sua condizione e dovrà allontanarsi dall'adunanza per il tempo occorrente a discutere e votare.

Dell'avvenuta astensione dalla discussione e dal voto verrà fatta menzione nel verbale.

X

- Art. 13 - Vigilanza sull'esecuzione delle opere edilizie

La vigilanza sulle costruzioni, che si eseguono sul territorio del Comune, spetta al Sindaco che la esercita a fianco dell'Ufficiale Sanitario e del Tecnico Comunale, in conformità a quanto disposto dall'articolo 33 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150.

Ogni variante al progetto approvato dovrà essere denunciata al Sindaco prima dell'esecuzione e, **questa** ultima, messa in atto solo dopo regolare concessione a termini di questo Regolamento.

24
23

X

- Art. 14 - Sospensione dei lavori - Diffide

Il Sindaco, qualora sia constatata l'inosservanza delle norme, prescrizioni o modalità esecutive di cui alla licenza, ordina l'immediata sospensione dei lavori, con riserva dei provvedimenti definitivi che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per il ripristino dello stato di fatto (art. 32 legge 17 agosto 1942 n. 1150). Nel caso di lavori iniziati senza licenza o comunque proseguiti dopo la ordinanza di sospensione il Sindaco può, previa diffida e sentito il parere della Sezione Urbanistica Compartimentale, ordinare la demolizione a cura e spese del contravventore senza pregiudizio delle sanzioni penali di cui al seguente articolo 13.

83
21

L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro un mese dalla notificazione di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

X

- Art. 15 - Licenza di utilizzazione e abitabilità

Al termine dei lavori dovrà denunciarsi al Sindaco l'avvenuto compimento della costruzione e se ne dovrà chiedere la licenza di utilizzazione o di abitabilità.

La licenza verrà concessa previa ispezione dell'Ufficiale Sanitario e dopo l'accertamento da parte dell'Autorità Comunale della rispondenza delle opere compiute a quelle autorizzate in base al progetto approvato e pagamento della tassa di Concessione Governativa.

24
25

Per le opere in cemento armato il rilascio da parte del Sindaco dell'autorizzazione per l'abitabilità è subordinato alla presentazione della licenza prefettizia di "uso della costruzione" indicata al capo primo del P.D. 16 novembre 1939 n. 2229.

Per le opere soggette al controllo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco dovrà essere preventivamente ottenuto il "Certificato Prevenzione Incendi".

Salvo quanto è stabilito dall'articolo 344 del T.U. delle leggi territoriali per le contravvenzioni alle norme del Regolamento locale d'igiene si applica; in base alle prescrizioni dell'articolo 41 della legge urbanistica integrata.

- a) l'ammenda fino a lire 1 milione per la inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste nel primo comma dell'articolo 32 della legge urbanistica integrata ovvero delle norme, prescrizioni e modalità esecutive contenute nel presente Regolamento;
- b) l'arresto fino a 6 mesi e l'ammenda fino a due milioni nei casi di inizio dei lavori senza licenza o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione e nei casi di inosservanza del disposto dell'articolo 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150;
- c) in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti, eseguite senza la licenza di costruzione o in contrasto con questa, qualora non sia possibile procedere alla restituzione in ripristino ovvero alla demolizione delle stesse.

Il valore delle opere suddette viene valutato dall'Ufficio Tecnico Erariale.

La disposizione di cui al punto c si applica anche nel caso di annullamento della licenza.

I proventi delle sanzioni pecuniarie previste nel presente articolo saranno riscossi dal comune e destinati secondo quanto è disposto all'ultimo comma dell'articolo 41 della legge urbanistica integrata.

Titolo II

PRESCRIZIONI RELATIVE ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI
ED ALLA MANUTENZIONE DELLE OPERE

26
30

- Art. 17 - Sospensione delle agevolazioni fiscali

Fatte salve le sanzioni di cui all'articolo 16, le opere iniziate dopo l'entrata in vigore della legge 6/8/1967 n. 765 senza la licenza o in contrasto con la stessa, ovvero sulla base di licenza successivamente annullata, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello stato o di enti pubblici.

Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel Programma di Fabbricazione e nei piani particolareggiati di esecuzione.

27
30

- Art. 18 - Adeguamenti al presente Regolamento delle costruzioni esistenti

Il Sindaco può, per motivi di interesse pubblico, prescrivere la rimozione delle strutture occupanti o restringenti il suolo stradale e concesse a termini delle vigenti leggi all'epoca della loro costruzione, salva l'indennità che debba spettare ai proprietari.

La rimozione di tali strutture esistenti o sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, sovrappassaggi, imposte di porte o di finestre al piano terreno sprentisi all'esterno, eccetera, deve essere prescritta in occasione di notevoli restauri degli edifici o delle parti in questione.

28
31

- Art. 19 - Richiesta e consegna dei punti fissi

Prima di iniziare costruzioni che sorgano a confine di vie o altri spazi pubblici, si dovrà chiedere alla autorità comunale la determinazione e la fisazione sul terreno degli allineamenti e delle quote di livello cui le medesime vanno riferite ed adeguate.

L'interessato dovrà fornire, qualora gli venga richiesto, il personale ed i mezzi per tale operazione, che sarà fatta a totali sue spese, e verserà, inoltre, una tassa comunale.

Durante il sopralluogo del Tecnico Comunale si procederà alla stesura di apposito verbale che dovrà essere firmato dallo stesso e controfirmato dal proprietario dei beni.

- Art. 20 - Nuove costruzioni

E' fatto obbligo di esporre, durante l'ese-
cuzione dei lavori un cartello con l'indicazione del-
l'impresa costruttrice, del progettista, direttore dei
lavori e del numero della licenza edilizia.

X

- Art. 21 - Cautele da osservarsi nell'esecuzione dei lavori - Formazione dei cantieri - Assiti provvisori

Chiunque esegua opere edilizie, siano esse nuove costruzioni, riparazioni o demolizioni di fabbricati già esistenti, deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo, danno o molestia a persone ed a cose e attenuare nel migliore dei modi gli incomodi che i terzi possono risentire dalla loro esecuzione.

Ove le opere di cui al precedente comma debbano intraprendersi sul fronte dei fabbricati verso vie, piazze o suolo pubblico, dovranno erigersi solidi assiti di aspetto decoroso, che recingano il cantiere di lavoro con un'altezza almeno di tre metri.

31
33

Gli angoli degli assiti sulla pubblica via devono essere dipinti a strisce bianche e nere inclinate a 45° verso il basso sul lato libero della strada e muniti di segnali luminosi a luce rossa opportunamente disposti e da mantenere accesi dal tramonto al levar del sole. In casi speciali il Sindaco può esonerare dall'obbligo dei segnali luminosi.

Le aperture che si praticano negli assiti e negli steccati devono aprirsi verso l'interno ed essere chiuse durante la sospensione dei lavori.

Le fronti dei ponti verso strada devono essere munite di tavole a sponda a livello del pavimento, di ripari di stuoie od altro in modo da evitare la caduta dei materiali sulla strada.

Qualora, o per l'ampiezza della strada o per la natura del lavoro, non fosse possibile erigere gli stec

cati, il primo ponte dovrà essere posto ad un'altezza non inferiore a metri quattro dal suolo.

Il Sindaco può prescrivere tutte le altre opere che ritenesse opportune e necessarie per assicurare l'incolumità pubblica e il decoro cittadino.

- Art. 22 - Occupazione del suolo pubblico

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

33
35

Ottenuta detta licenza e prima di iniziare i lavori un tecnico comunale procede, in concorso con l'interessato, alla constatazione dell'area stradale da comprendere nel cantiere e comunque da occupare o manomettere al fine di determinare la tassa dovuta per la temporanea occupazione del suolo pubblico e l'ammontare della cauzione da versare al Comune a garanzia del ripristino del suolo pubblico.

Ove sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito dalla licenza del Sindaco, l'interessato deve presentare in tempo utile nuova domanda ed ottenere nuova licenza. Il Sindaco può negare la proroga per ragioni di interesse pubblico come può prescrivere un termine per l'esecuzione dei lavori e revocare la licenza accordata quando risulti evidente la sospensione dei lavori e la deficienza dei mezzi tecnici adibiti al loro compimento.

La licenza è in ogni caso revocata quando la interruzione dei lavori, non dipendente da cause di forza maggiore, si protragga oltre i 6 mesi.

X

- Art. 23 - Sgombero e trasporto dei materiali

Nelle opere di demolizione devono usarsi tutte le cautele necessarie e sufficienti ad evitare danni o 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 umettati per evitare il sollevamento della polvere - devono essere calati mediante appositi condotti o con altri mezzi adatti.

E' altresì proibito ingombrare con qualsiasi materiale le vie e gli spazi pubblici adiacenti alla fabbrica. In caso di assoluta necessità il Sindaco può concedere il permesso di deposito temporaneo previo pagamento delle tasse relative e l'osservanza delle disposizioni in cui al primo e secondo comma dell'articolo 19.

Il caricamento e lo scaricamento dei materiali d'opera o di demolizione dai veicoli e dai carri 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 potrà ordinare che detti lavori vengano eseguiti in ore determinate.

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

Ultimati i lavori, il costruttore deve riconsegnare perfettamente sgombra e pulita l'area pubblica racchiusa nell'assito o provvisoriamente occupata per la esecuzione dei lavori. Il deposito cauzionale di cui al secondo comma dell'art. 19 non può essere rimborsato se non dopo che i funzionari municipali abbiano constatato il ripristino del suolo pubblico.

- Art. 24 - Rinvenimenti e scoperte

Oltre alle prescrizioni dell'articolo 43 e seguenti della legge 1 giugno 1939 n.1089 circa l'obbligo di denuncia all'Autorità competente da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, archeologico o storico-artistico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti di tal genere che si verificassero nel corso dei lavori.

Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa umane.

In entrambi i casi si dovranno sospendere i lavori in modo da lasciare intatte le cose ritrovate.

Il Sindaco potrà disporre tutti quei provvedimenti che ritenesse utile prendere in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

35
37

- Art. 25 - Obbligo di manutenzione delle opere

I proprietari devono provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici in modo da mantenerli in ogni loro parte in piena conformità alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, d'igiene e di decoro pubblico.

Qualora, per alterazione o deperimento, i materiali di facciata delle costruzioni visibili da spazi pubblici non presentassero un aspetto decoroso, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà ordinarne il ripristino fissando un congruo termine per l'esecuzione.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina, oppure quando si compiano lavori che possano comunque destare preoccupazioni per la incolumità delle persone o delle cose, il Sindaco incarica l'Ufficio Tecnico Comunale di fare le occorrenti constatazioni e, sul relativo referto, ingiungerà al proprietario di provvedere subito adeguatamente.

In caso di inadempienza, il Sindaco provvede a sensi dell'articolo 153 T.U. legge comunale provinciale 4/2/1915 n.148.

I proprietari di immobili hanno l'obbligo di mantenere in stato soddisfacente, a loro totale cura e spese, i marciapiedi di loro proprietà soggetti a pubblico passaggio. L'obbligo di mantenere in buono stato la pavimentazione e le opere di urbanizzazione delle strade private, nonchè di provvedere alla loro pulizia, compete ai proprietari frontisti.

- Art. 26 - Tabelle plateali - Numeri civici - Altri obblighi

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici sono a carico del Comune. I proprietari degli edifici sono tenuti al ripristino delle tabelle relative, solo quando siano distrutte o danneggiate per fatto loro imputabile.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici, delle tabelle indicanti i nomi delle vie e 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 municipali, tra cui particolarmente:

- a) le piastrine di idranti e simili;
- b) le mensole, i ganci, i tubi e quant'altro occorre per la distribuzione pubblica dell'acqua potabile e del gas.

Gli indicatori e gli apparecchi di cui alla lettera a) e b) devono essere mantenuti nelle condizioni in cui sono collocati.

38
40

CAPITOLO II
NORME URBANISTICHE

Titolo I

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

39
41

- Art. 27 - Destinazione delle superfici

Ai fini di regolamentare e coordinare le possibilità di edificazione sul territorio comunale, al presente Regolamento Edilizio viene allegato un programma di fabbricazione, che ne costituisce parte integrante e sostanziale. In esso sono individuate in base alla legge urbanistica integrata 17/8/1942 n. 1150 ed al decreto Ministeriale 2 aprile 1968:

- 1) le superfici destinate a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi pubblici;
- 2) le superfici destinate agli insediamenti residenziali e produttivi tramite zone omogenee.

- Art. 28 - Criteri di utilizzazione delle superfici
destinate a spazi pubblici

Le zone individuate sul programma di fabbricazione con il segno grafico corrispondente alla lettera UP sono destinate di norma a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi pubblici, ossia ad edifici o impianti appartenenti ad Enti pubblici e destinati a finalità di carattere pubblico.

Sono ammessi edifici ed impianti di interesse pubblico, ossia edifici che, indipendentemente dai soggetti che li realizzano, siano destinati a finalità di carattere generale.

434
Tra le superfici destinate a spazi pubblici si considerano inoltre le strade e le piazze appartenenti al Demanio Comunale.

Le strade pubbliche di nuova formazione e quelle esistenti per le quali sia previsto dal piano di fabbricazione una sistemazione, devono avere una larghezza di almeno m.8; in corrispondenza degli incroci stradali dovrà essere previsto uno smusso minimo di m.3,00 perpendicolare alla bisettrice dell'angolo formato da due allineamenti stradali.

Per quanto riguarda la sistemazione di strade pubbliche esistenti è fatto obbligo ai proprietari che intendono procedere alla fabbricazione o alla ricostruzione su aree che fronteggiano le strade stesse di rispettare il nuovo allineamento che verrà stabilito dalla Commissione Edilizia e di cedere al Comune le superfici necessarie all'allargamento e alle eventuali rettifiche.

Nelle zone destinate a spazi pubblici, è permessa la costruzione di edifici e di opere di interesse pubblico, quali scuole, asili, chiese, campi sportivi, eccetera, tramite semplice licenza edilizia nel rispetto delle prescrizioni del presente regolamento e delle particolari prescrizioni di altre leggi specifiche.

Gli spazi liberi dalla edificazione dovranno essere destinati a verde pubblico. Su dette zone può essere precisata l'esatta ubicazione di taluni servizi pubblici, con simboli grafici corrispondenti, indicati sulle tavole del piano.

Le zone UP di uso pubblico precisate in tavola di piano con la lettera K hanno valore indicativo e non strettamente ubicazione; la loro localizzazione sarà precisata in sede di piano di lottizzazione.

- Art. 29 - Criteri di utilizzazione delle superfici destinate ad insediamenti residenziali e produttivi

In base al decreto ministeriale 2 aprile 1968 ed ai sensi della legge urbanistica integrata le zone individuate sul programma di fabbricazione con i segni grafici corrispondenti alle lettere B₁ (zona omogenea B) C₁, C₂, C₃ (zona omogenea C) D₁ D₂ (zona omogenea D) ed E (zona omogenea E) sono destinate ad insediamenti residenziali e produttivi, le superfici comprese in dette zone costituiscono i lotti edificabili.

In queste zone sono da applicare in generale tutte le disposizioni previste dal citato articolo D.M. 2 aprile 1968 in ordine ai limiti inderogabili di densità edilizia e tutte le disposizioni limitative contenute nel presente regolamento e nella tabella dei tipi edilizi.

In particolare al fine di delimitare l'utilizzazione edificatoria di tali zone vengono stabiliti i seguenti limiti massimi di densità:

Zona B₁ nucleo vecchio

- per le opere di sostituzione edilizia preesistente e comunque sempre nei limiti dello articolo 7 del D.M. 2 aprile 1968

- per le nuove costruzioni ammesse 3,0 mc./mq.

Zona C₁ di completamento 1,3 mc./mq.

Zona C₂ residenziale di espansione 1,8 mc./mq.

Zona C ₃ residenziale di espansione	1,8 mc/mq.
Zona D ₁ industriale di completamento	
Zona D ₂ industriale di espansione	
Zona D ₃ artigianale con caratteristiche tipologiche miste	
Zona E agricola	0,20 mc/mq di cui 0,03 ai fini residenziali.

In queste zone possono individuarsi in tutto o in parte le destinazioni dei fabbricati, per i quali risulta l'edificazione dall'allegata dei tipi edilizi.

45

- Art. 30 - Calcolo della volumetria realizzabile

La volumetria realizzabile è espressa in mc. di fabbricato per mq. di superficie di competenza del lotto.

Il volume del fabbricato si calcola moltiplicando ciascuna superficie coperta per l'altezza corrispondente; tale altezza si misura come indicato all'articolo 38.

Per la superficie coperta e per quella di competenza si fa riferimento all'articolo 39.

Per superficie di pertinenza del lotto si intende l'intera area di proprietà nel caso di lottizzazione convenzionata o la sola area di pertinenza della costruzione con l'esclusione di sedi stradali o di altre aree pubbliche nel caso di licenza edilizia.

Ai fini del calcolo del volume deve essere considerato tutto ciò che è realizzabile fuori terra, nonché la parte di volume interrato eventualmente destinata a residenza, ad uffici o ad attività produttive con la sola esclusione dei volumi tecnici.

5 bis
- Art. 30 bis - Impegnativa volumetrica

Dovrà essere prevista una "impegnativa volumetrica", redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, al fine di ottenere la trascrizione nei registri immobiliari, onde evitare che una stessa area mediante successivi frazionamenti venga più volte utilizzata per il calcolo del volume edificabile.

Art. 31 - Rapporti massimi tra spazi destinati ad insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi pubblici.

Le zone destinate a spazi pubblici o riservate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi pubblici (zona UP) sono individuate nel programma di fabbricazione in rapporto alle zone destinate agli insediamenti residenziali corrispondenti alle lettere B₁, C₁, C₂, C₃, E.

Per le zone D₁, D₂, D₃ la superficie da destinare a spazi pubblici o riservate alle attività collettive, a verde pubblico o parcheggi, non potrà essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata agli insediamenti produttivi e dovrà essere reperita contemporaneamente alla concessione della licenza edilizia o all'autorizzazione di lottizzazione.

Resta fermo che in tutte le parti del territorio destinate ad insediamenti residenziali e produttivi è obbligatorio procedere ai sensi dell'articolo 28 e 31 della legge 17 agosto 1942 n. 1150.

46
50

47
- Art. 32 - Destinazioni del piano

Nelle zone indicate sulla tavola del programma di fabbricazione come spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi, oltre al limite massimo di densità edilizia, vengono stabilite le seguenti norme generali che riguardano la destinazione dei fabbricati:

- 1) la zona corrispondente alla lettera B₁ (nucleo vecchio) comprende quelle parti del territorio già completamente edificate nelle quali esiste una struttura urbana ben definita.

Tale zona viene definita come zona residenziale di completamento, di conservazione, ristrutturazione, risanamento, sostituzione edilizia. Nel caso di sostituzione edilizia e per le operazioni di risanamento conservativo è consentito il mantenimento della volumetria esistente purchè non eccedano i limiti dell'art. 7 del D.M. 2 aprile 1968 ed inoltre le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti e le altezze non possono eccedere quelle degli edifici preesistenti.

Inoltre in questa zona con particolare riferimento all'area precisata nella tavola della destinazione d'uso del suolo, allegata al presente regolamento, dovranno essere mantenute le caratteristiche dimensionali e volumetriche, i profili stradali salvo minime rettifiche, le altezze di facciata. Per consentire inoltre la conservazione del carattere attuale dovranno di norma essere usati i materiali tradizionali (rivestimento di facciate con intonaci, tinteggiati o similari, coperture continue, coppi o marsigliesi...)

Nel caso di nuove costruzioni ammesse valgono le disposizioni di cui all'art. 7-8-9 del D.M. 2 aprile 1968 e

dell'art. 29 del presente regolamento.

In questa zona l'Amministrazione sentito il parere della commissione edilizia, nel caso di demolizione contemporanea di gruppi di edifici potrà richiedere, prima di concedere le singole licenze, la preventiva approvazione di una lottizzazione convenzionata con previsioni planivolumetriche o procedere con una lottizzazione d'ufficio nel solo rispetto del limite massimo di densità edilizia di zona.

Questa zona deve essere destinata prevalentemente a costruzioni residenziali, negozi, attività professionali e commerciali.

Potranno essere ammessi a giudizio dell'Amministrazione, sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario e della Commissione Edilizia, attività assistenziali, culturali e ricreative, magazzini e depositi ed, in edifici a se stanti, autorimesse pubbliche o private.

Sono tassativamente esclusi i laboratori artigianali, le industrie, le stalle di nuova costruzione o ristrutturazione e tutte quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale siano in contrasto con il carattere della zona.

- 2) La zona corrispondente alla lettera C1 (residenziale di completamento) comprende quelle parti del territorio nelle quali preesiste una diffusa edificazione a carattere residenziale.

In questa zona è consentita l'utilizzazione edificatoria delle aree tramite singola licenza edilizia.

Questa zona deve essere destinata prevalentemente a costruzioni residenziali, negozi, attività professionali e commerciali.

X

Potranno essere ammesse a giudizio dell'Amministrazione Comunale attività assistenziali, culturali, ricreative, costruzioni accessorie a stretto servizio della residenza, autorimesse pubbliche o private.

Sono tassativamente escluse industrie, laboratori artigianali, stalle di nuova costruzione e tutte quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale siano in contrasto con il carattere della zona.

In questa zona nel caso di edifici che formino oggetto di lottizzazione convenzionata con previsioni planivolumetriche l'indice di fabbricabilità fondiaria può essere aumentato fino ad un massimo del 20% rispetto a quello precisato nella tabella dei tipi edilizi allegata al presente regolamento.

- 3) La zona corrispondente alla lettera C2 (residenziale di espansione) comprende quelle parti del territorio che risultano allo stato attuale quasi completamente inedificate. In tali zone si deve procedere prevalentemente con lottizzazione convenzionate con previsioni planivolumetriche.

Questa zona deve essere destinata prevalentemente a costruzioni residenziali ed a servizi di carattere collettivo a queste connessi, potranno essere ammesse attività professionali e commerciali, attività culturali, assistenziali, ricreative.

Sono tassativamente esclusi i laboratori artigianali, le industrie, le stalle di nuova costruzione o ristrutturazione e tutte quelle attività che a giudizio della Amministrazione Comunale siano in contrasto con il carattere della zona.

- 4) La zona corrispondente alla lettera C3 (residenziale di espansione) comprende quelle parti del territorio che risultano allo stato attuale inedificate.

In tali zone il piano esecutivo (lottizzazione convenzionata con previsioni planivolumetriche o lottizzazione d'ufficio) è obbligatorio e deve essere di norma e steso all'intera superficie.

Questa zona deve essere destinata a costruzioni residenziali ed a servizi di carattere collettivo a queste con nessi, potranno essere ammesse attività professionali e commerciali, attività culturali, assistenziali, ricrea tive.

Sono tassativamente esclusi i laboratori artigianali, le industrie, le stalle di nuova costruzione o ristrutturazione e tutte quelle attività che a giudizio della Amministrazione Comunale siano in contrasto con il carattere della zona.

- 5) La zona corrispondente alla lettera D₁ (industriale) è destinata agli insediamenti produttivi.

In tali aree potranno edificarsi nuovi complessi produttivi e potranno essere ammessi ampliamenti degli edifici esistenti, sempre nel limite del rapporto di co pertura, a condizione che venga sempre mantenuta una zo na di rispetto di m. 6,00 dal confine delle proprietà limitrofe e che venga reperita l'aliquota di superficie libera prescritta dall'articolo 5 del D.M. 2 aprile 1968. Nel caso di aree industriali adiacenti ad aree destinate ad uso pubblico si potrà reperire l'aliquota di cui all'articolo 5 del D.M. 2 aprile 1968 sulle stesse aree destinate ad uso pubblico con simbolo VAI, verde attrez zato a servizio dell'industria purchè tale area rimanga in adiacenza alle aree industriali considerate.

- 6) La zona corrispondente alla lettera D₂ (industriale di

51

espansione) è destinata ai nuovi insediamenti produttivi con esclusione delle industrie nocive.

Non sono ammesse abitazioni salvo quella per il custode ed il proprietario; uffici inerenti all'attività produttiva, laboratori e costruzioni accessorie strettamente inerenti al processo produttivo.

Per i nuovi insediamenti industriali dovrà essere reperita l'aliquota di superficie libera prescritta dall'art. 5 del D.M. 2 aprile 1968 da riservare a spazi pubblici, od attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

Nel caso di aree industriali adiacenti ad aree destinate ad uso pubblico si potrà reperire l'aliquota di cui all'articolo 5 del D.M. 2 aprile 1968 anche sulle aree destinate ad uso pubblico con simbolo VAI, verde attrezzato al servizio dell'industria, purchè tale area rimanga in adiacenza alle aree industriali considerate.

- 7) La zona corrispondente alla lettera D₃ è destinata a zona artigianale con caratteristiche tipologiche miste.

In essa sono permessi nuovi insediamenti artigianali, la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici artigianali esistenti sempre nel rispetto del rapporto di copertura di zona, e quelle costruzioni accessorie strettamente inerenti al ciclo produttivo.

Inoltre possono essere costruiti edifici residenziali con caratteristiche tipologiche prevalentemente unifamiliari nel rapporto e nel limite previsti nella tabella dei tipi edilizi allegata al presente regolamento.

Per quanto riguarda gli insediamenti artigianali dovrà essere recuperata l'aliquota di superficie libera pre-

82

K

scritta dall'articolo 5 del D.M. 2 aprile 1968 da riservare a spazi pubblici, od attività collettive, a verde pubblico, o a parcheggi.

- 8) Nella zona corrispondente alla lettera E (agricola) sono consentite costruzioni al servizio dell'agricoltura attinenti la produzione, la trasformazione ed il trasporto dei prodotti agricoli, il tutto commisurato alle normali esigenze dei fondi sui quali i fabbricati devono sorgere ed a cui devono servire; sono altresì consentite costruzioni per industrie estrattive.

Sono consentite inoltre le costruzioni residenziali rurali con le limitazioni di densità previste dall'articolo 7 paragrafo 4 del D.M. 2 aprile 1968.

- 9) I fabbricati indicati nella tavola di piano con campitura nera si intendono di particolare interesse storico ambientale o monumentale.

Essi devono essere mantenuti nelle strutture edilizie originarie tramite restauro conservativo e risanamento igienico edilizio e non possono essere destinati ad attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale siano in contrasto con le caratteristiche storico-ambientali degli stessi.

I restanti edifici di interesse storico ambientale come da indicazioni della Sovrintendenza ai Monumenti, devono essere assoggettati esclusivamente a sostituzione e a risanamento igienico edilizio, conservando i profili stradali, i materiali di rivestimento ed i colori tradizionali, con il mantenimento della volumetria esistente.

- 10) I complessi produttivi con caratteristiche industriali o artigianali in attività, purchè non nocivi e rumorosi, ricadenti in zone di piano con destinazione non specifici

ca, possono a giudizio dell'Amministrazione Comunale, am
pliarsi entro un limite temporale di cinque anni a parti
re dalla data di adozione del presente regolamento da
parte del Consiglio Comunale, e con una possibilità mas
sima di aumento volumetrico dimensionale pari al 20%
della propria consistenza all'atto dell'adozione del pre
sente regolamento.

Deve inoltre essere recuperata l'aliquota di superficie
libera prescritta dall'articolo 5 del D.M. 2 aprile 1968
da riservare a spazi pubblici, o ad attività collettive,
a verde pubblico o a parcheggi.

Nel caso che su aree industriali o artigianali venga a
cessare ogni attività produttiva, tali aree possono es-
sere recuperate al fine residenziale nel rispetto degli
indici precisati nella tabella dei tipi edilizi allega-
ta al presente regolamento edilizio alla lettera d'ordi-
ne C1 (residenziale di completamento).

Nel caso in cui tali aree dovessero superare i 10.000
mq. è obbligatorio procedere tramite lottizzazione con-
venzionata con previsioni planivolumetriche estese a tut-
ta l'area di pertinenza del complesso produttivo.

- Art. 33 - Parcheggi privati

Nelle nuove costruzioni o nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato ogni 20 metri cubi di costruzione.

54

54

- Art. 34 - Strade private

Secondo quanto previsto all'articolo 4 del presente regolamento nel territorio comunale è concessa la apertura di strade private, qualora esse non contrastino con le linee programmatiche del programma di fabbricazione e non siano contrarie a quanto previsto dalla legge urbanistica integrata 17 agosto 1942 n. 1150.

La larghezza delle strade private se soggette a pubblico passaggio non potrà essere inferiore a metri 8.

Le case e le costruzioni lungo le strade private aperte al pubblico passaggio sono soggette alle disposizioni del presente regolamento, precisamente come se prospettassero su una via pubblica.

Potrà essere autorizzata per le strade che sono sottratte al pubblico passaggio una larghezza inferiore fino ad un minimo di m. 4,00.

Titolo II
PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE

- Art. 35 - Particolari caratteristiche morfologiche
dei fabbricati

Ai fini di un ordinato impianto delle nuove costruzioni e di un eventuale riordino di quelle esistenti, oltre all'applicazione integrale di tutte le disposizioni previste dal decreto ministeriale 2 aprile 1968 in ordine ad i limiti inderogabili di altezze e di distanze fra i fabbricati per le diverse zone omogenee, vengono stabilite speciali limitazioni riguardanti le seguenti caratteristiche delle costruzioni:

altezza delle fronti degli edifici in rapporto agli spazi pubblici - distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà e dal ciglio stradale - altezza massima dei fabbricati - rapporto di copertura.

- Art. 36 - Altezza delle fronti degli edifici in rapporto agli spazi pubblici

L'altezza delle fronti degli edifici è commisurata alla larghezza dello spazio pubblico antistante, e ai fini della sua determinazione si considerano come spazi pubblici esclusivamente strade e piazze. Tale altezza non può essere maggiore della larghezza delle suddette strade o piazze, aumentata dell'eventuale arretramento.

Qualora si tratti di edifici compresi in lottizzazioni convenzionate, la larghezza degli spazi privati convenzionati come strade o come zone di arretramento può essere computata per la determinazione della 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 ponderale del tratto di strada fronteggiante il corpo del fabbricato.

Quando si tratti di fabbricati che sorgano in angolo tra vie o spazi pubblici di larghezza differente, la fronte può voltare od internarsi sulla via più stretta coll'altezza corrispondente a quella della via più larga, per un'estensione non maggiore di m. 12, purchè il tratto di fronte prospettante sullo spazio di maggiore larghezza abbia un'estensione di almeno 12 m.

L'altezza delle fronti degli edifici è misurata dal piano del marciapiede stradale, sino al margine più alto del muro di facciata, compreso il cornicione di gronda.

59

Quando l'edificio sorga lungo strade in pendio, l'altezza da considerare deve essere quella media.

Nella zona B₁ per la sola sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) o risanamento igienico-edilizio di singoli edifici con il mantenimento della volumetria esistente l'altezza massima risulta quella preesistente.

59
60

- Art. 37 - Distanza minima dai confini di proprietà dal filo stradale e dalle pareti di altri edifici

Le distanze dei fabbricati dai confini di proprietà devono essere tali da conformare cortili o spazi aperti regolamentari come indicato all'art.46.

La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà e dai margini stradali è stabilita per ogni zona, come risulta dalla Tabella dei Tipi Edilizi allegata al presente regolamento e dall'articolo 9 del D.M. 2 aprile 1968.

Nella zona B₁ è consentita, per le sole sostituzioni (demolizione e ricostruzione) e risanamento igienico-edilizio di singoli edifici, la ricostruzione a confine verso strada e verso terzi; in ogni altro caso è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Nelle zone C per le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli si richiamano le disposizioni dell'art.9 comma 5 del D.M. 2/4/1968. Per quanto riguarda le distanze dai confini verso terzi si deve tenere presente che è prescritta la distanza minima pari a metà dell'altezza massima consentita in ciascuna zona: è prescritta altresì la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti che si fronteggiano per uno sviluppo inferiore o uguale a m. 12,00. Nel caso che sussistano pareti finestrate di entrambi gli edifici antistanti o pareti finestrate e pareti di edifici antistanti che si fronteggiano per uno sviluppo superiore a m. 12,00, è prescrit

160
61

ta la distanza pari all'altezza dell'edificio più alto.

Nelle zone C sono ammesse distanze inferiori a quelle suindicate solo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

Per le zone nelle quali sia prescritto un distacco dei fabbricati dai confini di proprietà, è ammessa la fabbricazione sul confine soltanto a distanza di m. 10 dal filo stradale e limitatamente a rustici, portici, garages o magazzini dell'altezza massima all'estradosso del solaio di copertura di m. 3,00.

E' inoltre ammessa la fabbricazione di un edificio sul confine, quando sul confine stesso esiste o è costruito contemporaneamente un altro edificio che deve formare col primo un unico complesso architettonico; oppure esista impegnativa registrata da parte del confinante a costruire sul proprio terreno esclusivamente sul confine in aderenza alla costruzione del vicino ed in armonia con le caratteristiche della medesima sempre che lo sviluppo globale della facciata maggiore non superi i m. 30,00. Tale norma vale anche per i complessi artigianali purchè lo sviluppo globale della facciata non superi i 50,00 m.

61
62

- Art. 38 - Altezza massima degli edifici

Indipendentemente dalla altezza delle fronti, per tutte le zone sono stabiliti valori massimi di altezza degli edifici, come risulta dalla Tabella dei Tipi Edilizi allegata al presente regolamento.

L'altezza di un edificio viene misurata partendo dal piano del marciapiede stradale fino alla quota del solaio di copertura dell'ultimo piano o locale abitabile.

Per quota del solaio di copertura si intende quella più alta misurata all'intradosso.

- Art. 39 - Rapporto di copertura

Il massimo rapporto ammesso tra superficie coperta e superficie di pertinenza del lotto è stabilito per ogni zona come risulta dalla Tabella dei Tipi Edilizi allegata al presente regolamento.

Per superficie coperta si intende quella su cui insiste il fabbricato, aggiungendo le proiezioni orizzontali delle superfici di utilizzazione superiori emergenti.

Nel computo della superficie coperta non verranno conteggiate le aree occupate dai fabbricati accessori quali autorimesse ecc., se rispondenti alle indicazioni di cui al comma 6 dell'art. 34 fino a un valore massimo pari al 20% della superficie coperta.

- Art. 40 - Zona a verde di rispetto

Sulle aree indicate col segno grafico corrispondente al verde di rispetto non è ammessa alcuna edificazione.

Dette aree saranno però completamente conteggiate agli effetti della valutazione della densità con la sola eccezione delle aree vincolate a verde di rispetto cimiteriale.

A maggior precisazione di quanto indicato nella tavola del programma di fabbricazione vengono stabilite le seguenti aree a verde di rispetto, individuate come segue:

- 1) 20 m. di rispetto dal ciglio delle strade comunali fuori dagli insediamenti previsti dal programma di fabbricazione;
- 2) 30 m. di rispetto dal ciglio delle strade provinciali e statali fuori dagli insediamenti previsti dal programma di fabbricazione.

In base al decreto ministeriale 1 aprile 1968 ai sensi dell'art.19 della legge 6 agosto 1967 n.765, la definizione di ciglio stradale è riportata all'art.2 del succitato decreto.

Ed inoltre:

- 3) zona a verde di rispetto cimiteriale che comprende le aree entro i limiti deliberati su ciascun lato dal confine del cimitero, ivi compreso il suo ampliamento;
- 4) zona a verde di rispetto lungo la linea ferroviaria che comprende le aree entro un limite di dieci metri dal limite della proprietà delle FF.SS.

- Art. 41 - Prescrizioni particolari

I balconi devono essere di pietra naturale o artificiale; avere un'altezza non inferiore ai metri 4,50 misurata dal piano stradale come qualsiasi altra sporgenza, sino alla parte inferiore dell'aggetto.

Nella zona B₁ (nucleo vecchio) i balconi e le ringhiere non possono avere uno sporto maggiore di 1,20 dalla linea di costruzione e comunque non devono superare 1/10 della larghezza stradale. Sono inoltre proibiti lungo le strade di larghezza uguale od inferiore a m. 8; in questo caso saranno tollerati balconcini sporgenti al massimo 30 cm.

Le tende delle finestre delle case e delle porte dei negozi dovranno avere la sporgenza consentita dal regolamento di polizia urbana o stabilita di volta in volta dal Sindaco all'atto della concessione.

Le decorazioni degli edifici e degli infissi di qualunque genere, fino all'altezza di m. 2,20 dal suolo pubblico non possono sporgere più di cm. 4 sull'area stradale.

Nel progetto di fabbricati di nuova costruzione che abbiano locali destinati a negozio, deve essere indicato anche il posto per l'eventuale collocazione delle insegne sulla facciata.

Non è permessa la costruzione di canne da fumo esternamente ai muri, qualora essa non costituisca motivo architettonico, o non sia adeguatamente inserita nell'architettura del fabbricato.

- Art. 42 - Sistemazione degli spazi liberi ed aspetto delle recinzioni

Gli spazi liberi, non occupati dalle costruzioni, pertinenti ad ogni fabbricato o gruppo di fabbricati, dovranno:

- a) essere delimitati verso strada con una recinzione di altezza non superiore a m.2,00. La parte della recinzione in muratura o altro sistema costruttivo a tamponamento totale non potrà superare l'altezza di cm.80 da terra; la restante parte della recinzione dovrà essere eseguita tramite cancellata in legno o in ferro o rete metallica, eventualmente protetta verso l'interno da piantumazioni;
- b) essere sistemati a giardino arboreo ad eccezione delle aree destinate a parcheggio come previsto dall'articolo 33.

Nelle zone nelle quali sia specifico o ammesso l'insediamento dei complessi produttivi, la Commissione Edilizia potrà limitare secondo particolari rapporti le destinazioni degli spazi liberi, utilizzati a parcheggi, a deposito ed a verde come previsto dall'articolo 5 comma 1/c. del presente regolamento edilizio.

CAPITOLO III

NORME TECNICHE PER LE COSTRUZIONI

Titolo I

PRESCRIZIONI RELATIVE ALL'IGIENE

7

- Art. 43 - Provvedimenti contro l'umidità del terreno

Ove le nuove costruzioni sorgano su terreni in presenza di acqua o di umidità esse dovranno essere protette mediante opere di drenaggio e di isolamento.

Tutte le costruzioni aventi locali del piano terreno ad uso abitazione dovranno essere provviste di vespaio se non sono cantinate.

In ogni caso l'altezza del piano del pavimento non dovrà essere inferiore di cm.50 rispetto ai circostanti piani di marciapiede, di strada, di campagna e di cortile.

- Art. 44 - Deflusso delle acque pluviali e smaltimento delle acque di rifiuto

Tutti i fabbricati prospicienti il suolo pubblico devono essere muniti di docce di gronda orizzontali e verticali per lo scarico delle acque pluviali, le quali dovranno essere condotte fin al suolo con tubi, di cui gli ultimi tre metri nel muro, e quindi immesse nei condotti sotterranei della via.

Ove questi non esistano, i proprietari dei fabbricati dovranno 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 cortili e di qualsiasi area interna.

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

Nelle zone sprovviste di fognatura stradale, lo smaltimento delle acque di rifiuto dovrà avvenire in pozzi perdenti previa depurazione in fossa settica purchè la superficie del terreno assorbente sia ritenuta sufficiente dalla Amministrazione Comunale in base ai criteri indicati dall'Ufficiale Sanitario.

Quando la superficie assorbente non sia a giudizio dell'Amministrazione sufficiente, si dovrà provvedere con pozzi neri impermeabili costruiti a regola d'arte, da spurgare secondo le modalità del Regolamento d'Igiene.

Lo smaltimento delle acque di rifiuto potrà anche avvenire in corsi d'acqua previa efficiente depurazione, riconosciuta idonea dall'Ufficiale Sanitario.

- Art. 45 - Condotti del fumo

I condotti del fumo dovranno:

- a) essere costruiti in modo che si possa provvedere alla loro pulitura, avere angoli arrotondati e pareti lisce ed impermeabili al fumo tali da impedire infiltrazioni di gas;
- b) essere provvisti di bocchette o sportelli per l'ispezione e la pulizia, in particolare alla base e alla sommità del camino;
- c) essere sopraelevati sulla copertura di almeno m.1,00 se la distanza dalle finestre di prospetto delle case prossime è maggiore di m.10; in caso diverso la sporgenza dalla copertura dovrà essere di almeno m.1,50.

I comignoli dei camini dovranno avere dai confini delle proprietà su cui sorgono verso le proprietà vicine una distanza di almeno m.1,00.

I camini industriali dovranno avere una distanza di almeno m.10,00 dalle pubbliche vie e dalle proprietà private finitime.

- Art. 46 - Cortili e spazi interni

Ogni locale di abitazione deve prendere luce ed aria da spazi di proprietà dell'edificante che debbono avere le caratteristiche di cortili e quindi sottostare alle condizioni sotto specificate. Le distanze tra i fabbricati o tra le parti di uno stesso fabbricato devono essere tali da conformare cortili e spazi aperti regolamentari.

Per cortile o spazio aperto regolamentare si intende quello di area non inferiore alla quinta parte della superficie totale delle pareti che lo circondano.

Agli effetti di questa calcolozione, per le case di nuova costruzione, si seguiranno le seguenti norme.

L'area dei cortili si intende netta da quella delle proiezioni orizzontali dei ballatoi e di qualsiasi altra sporgenza sottogronda eccedente il ventesimo dell'area totale dei cortili stessi.

L'altezza delle pareti andrà misurata dal piano di spiccato dell'edificio sino al punto più alto dell'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile.

Detta altezza potrà misurarsi a partire dal piano del pavimento del locale di abitazione più basso che prende luce dal cortile stesso quando, a giudizio della Commissione Edilizia, la struttura costruttiva e la disposizione planimetrica dei residui locali con pavimento a quota inferiore siano tali da far escludere in via assoluta la permanenza di persone.

I lati del cortile confinanti con altra proprietà, sia che questi lati non siano fabbricati, sia che siano fabbricati ad altezza minore di m.8,50 saranno con

siderati dell'altezza di m.8,50, salvo computare la effettiva minore altezza solo quando esiste tra i confinanti convenzione di servitù perpetua "altius non tollendi" legalmente trascritta.

Se sul confine vi sono fabbricati di altezza maggiore di m.8,50 si valuterà nel computo l'altezza effettiva.

Se il cortile confina con lotti sui quali sia prevista dalle norme urbanistiche, di cui al Capitolo II, Titolo II del presente Regolamento, la fabbricazione con un'altezza di zona superiore ai m.8,50 si valuterà nel calcolo del cortile sul confine l'altezza massima consentita dalle norme stesse.

Allorchè in arretrato rispetto ad uno o più lati di un cortile esistano pareti di edifici prospicienti, il computo del cortile con le norme e per gli effetti del presente articolo dovrà effettuarsi tanto limitato al confine che immaginandolo esteso fin contro ciascuna di dette pareti.

L'area dei cortili potrà essere tanto di ragione esclusiva dell'edificante come appartenente a due o più proprietà finitime.

In quest'ultimo caso i cortili confinanti potranno, agli effetti del presente articolo, essere considerati come un unico cortile, purchè ciò risulti da convenzione di reciproca servitù perpetua, da stipularsi tra i rispettivi confinanti a loro spesa a mezzo di atto pubblico da trasciversi e con l'intervento del Comune, al quale spetterà copia legale dell'atto stesso con la prova dell'avvenuta trascrizione.

Le pareti divisorie di proprietà nei cortili formati ai sensi del presente articolo, quando non siano

costituite da muri eccedenti l'altezza di m.2 verranno considerate come non esistenti.

Per i cortili di forma oblunga o comunque irregolare il calcolo si ottiene scomponendoli in cortili elementari ed ognuno di essi deve corrispondere alle norme regolamentari in relazione alle pareti che su di esso prospettano.

E' considerato oblungo un cortile quando il suo lato minore è inferiore a un terzo del lato maggiore.

Sulle aree destinate a cortile possono eseguirsi delle costruzioni ad uso garage, quando le stesse abbiano altezza di gronda inferiore a m.3,00 e non superiore all'altezza del davanzale del locale di abitazione più basso prospettante il cortile, qualora fra di essi vi sia una distanza inferiore a m.4,00, e occupino un'area non superiore al quinto dell'area del cortile e ad un ventesimo della superficie coperta del fabbricato.

E' vietata qualsiasi opera edilizia per effetto della quale vengano a mancare o peggiorare, se già deficienti, le condizioni regolamentari del cortile preesistente, anche se appartenenti a diversi proprietari.

- Art. 47 - Cavedi e pozzi luce

Nelle zone di edificazione previste dal presente regolamento edilizio non è ammessa in nessun caso la costruzione di cavedi e pozzi luce nei nuovi edifici.

Limitatamente ai fabbricati della zona B 1 (nucleo vecchio), e per le sole opere di sostituzione edilizia di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, potrà essere permessa la costruzione di cavedi o pozzi luce soltanto per dare luce ed aria a scala, latrine, bagni, corridoio, esclusi comunque sempre i locali abitabili.

Le dimensioni dei cavedi non potranno in pianta essere minori di m. 3,00 per lato e mq. 9,00 di superficie.

I cavedi dovranno essere permanentemente aperti in alto in modo da consentire una sufficiente ventilazione, sono vietati i balconi e qualsiasi sporto all'interno di essi. Questi dovranno avere muri lisci ed intonacati a calce e permanente comunicazione con le vie e con i cortili per mezzo di un andito chiuso da semplice cancello aventi sezione libera di almeno mq. 4 in modo che si abbia continuo rinnovo d'aria.

- Art. 48 - Locali abitabili

Nelle case di nuova costruzione l'altezza del soffitto che copre il 1° piano fuori terra misurata dal livello del marciapiede stradale o da quello del piano di spiccato del suolo circostante all'introdosso del soffitto non potrà essere minore di metri 4,00 per la zona B₁ e di metri 3,70 per le restanti zone.

L'altezza netta interna non dovrà essere inferiore a m.3,00. I locali abitabili ai piani superiori non dovranno avere altezza netta interna inferiore a m. 3,00.

L'altezza netta interna va misurata dal pavimento al limite inferiore dei soffitti, compresi in questo gli eventuali travicelli e plafoni, od a metà esatta della freccia nel caso di soffitto a volta.

Per i locali con soffitto inclinato va misurata alla metà del locale e dovrà essere almeno di m.3,00.

Comunque l'altezza netta minima non potrà essere inferiore a m.2,00.

Per i negozi l'altezza netta minima prescritta è di m.3,50.

La superficie di ogni locale abitabile non deve essere inferiore a mq.8, e la profondità del locale rispetto alla parete finestrata non può essere maggiore del doppio dell'altezza del locale stesso.

Ogni locale abitabile deve avere almeno una finestra che si apra direttamente all'esterno verso vie o spazi pubblici, cortili o spazi regolamentari.

Indipendentemente dalla porta d'ingresso, la superficie netta di diretta illuminazione ed aerazione

della finestra deve raggiungere almeno un ottavo di quella planimetrica del locale per i locali a piano terreno e un decimo per quelli ai piani superiori.

- Art. 49 - Locali igienici - Cucine

Nei fabbricati destinati ad abitazione ogni unità di abitazione, anche se costituita da un solo locale, dovrà essere provvista di latrina incorporata nell'abitazione stessa. Per gli alloggi di oltre 5 locali o con superficie lorda superiore da mq.150 dovrà essere pre-disposta una latrina in più.

Dette latrine devono avere superficie aerolluminante minima di mq.0,70 e non avere accesso diretto dalla cucina o dai locali abitabili.

Le pareti per un'altezza minima dal suolo di m.1,50 devono essere rivestite con materiali impermeabili e facilmente lavabili.

La cucina dovrà avere una superficie minima di mq.8, mentre la cucinetta o camera di cottura cibi dovrà avere una superficie non superiore a mq.4 e una sulperficie aero-illuminante minima di mq.0,70. L'altezza deve essere uguale a quella degli altri ambienti sul piano.

In cucina dovrà essere collocata una cappa sui fornelli con relative canne e comignolo ed una seconda canna e comignolo per lo scarico di eventuali fumi di stufe o scalda acqua.

- Art. 50 - Seminterrati - Cantine - Sottotetti

I locali seminterrati, i cantinati ed il sotto tetto non possono essere adibiti ad uso abitazione permanente.

L'altezza minima dei locali seminterrati qualora l'uso comporti la presenza di persone, non dovrà essere inferiore a m. 3,50, la sporgenza fuori terra a m. 2,00 e la superficie areoilluminante a un ottavo della superficie del pavimento.

Per i cantinati l'altezza non potrà essere inferiore a m. 2,20.

Le finestre dei sotterranei delle costruzioni sorgenti in confine con la sede stradale devono essere aperte nello zoccolo dei fabbricati ed avere una soglia alta almeno cm. 10 dal piano del terreno esterno o dal marciapiede ed essere munite di inferriata fissa.

79
81

- Art. 51 - Locali di uso pubblico o collettivo

I teatri, i cinematografi e i locali in genere destinati ad uso pubblico o collettivo devono uniformarsi, sia per quanto riguarda la costruzione che per l'esercizio, alle norme legislative e regolamentari vigenti per le singole materie.

- Art. 52 - Locali a destinazione industriale o commerciale

Nei riguardi delle costruzioni destinate ad aziende industriali, commerciali, agricole e loro dipendenze, si richiamano le norme e le sanzioni del Regolamento Generale di Igiene del Lavoro approvato con decreto ministeriale 19 marzo 1956 n.303.

L'impianto e l'esercizio di fabbriche, industrie, con lavorazione o deposito di materiali insalubri o pericolosi elencati nei Decreti Ministeriali 12 luglio 1912 e 16 febbraio 1927 sono subordinati ad uno speciale permesso del Sindaco in conformità a quanto prescrivono gli articoli 216 e 217 del T.U. delle leggi Sanitarie 27 luglio 1934 n.1265.

L'impianto, l'ampliamento, la trasformazione ed il trasferimento di industrie in genere, sono altresì soggetti alla disciplina di cui al D.L. 12 marzo 1946 n.211 e del succitato decreto 19.3.1956 n.303.

- Art. 53 - Costruzioni rurali

Per quanto riguarda le costruzioni rurali: abitazioni, ricoveri bestiame, concimaie, ricoveri aziendali eccetera si fa espresso riferimento alla legge 8/11/1956 n. 1300 ed alle modificazioni in cui alla legge 12/3/1964 n.127 che attribuiscono agli Ufficiali Sanitari Comunali il parere di merito sui progetti di dette costruzioni.

Le costruzioni rurali per abitazioni dovranno uniformarsi alle caratteristiche delle analoghe costruzioni civili.

Le costruzioni per stalle, scuderie, porcilaie eccetera dovranno permettere il facile smaltimento delle acque e dei materiali di rifiuto.

Titolo II
PRESCRIZIONI RELATIVE ALLA STABILITA' E
ALLA SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

- Art. 54 - Fondazioni e strutture degli edifici: disposizioni particolari

A norma degli articoli 3 e 4 della legge 25 novembre 1962 n.1684:

- a) 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 meccaniche. 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;
- b) gli edifici pubblici e privati con 4 e più piani, entro e fuori terra, debbono essere costruiti con ossatura portante in cemento armato o metallica;
- c) le fondazioni dovranno essere previste in relazione alla natura del terreno, tenendo conto dell'escursione della falda freatica sotterranea.
Il piano di appoggio delle fondazioni dovrà assicurare in ogni caso una reazione alle sollecitazioni trasmesse dall'opera, compatibile con le strutture e la natura del terreno d'appoggio.
- d) i muri di fondazione dovranno essere costruiti o con calcestruzzi idraulici o cementizi o con murature di pietrame o mattoni e malte idrauliche. Sono ammesse murature di pietrame a secco solo se legate con malte di calce e pozzolana.
- e) le murature in elevazione devono essere eseguite secondo le migliori regole dell'arte, con buoni materiali. Nelle murature di pietrame è vietato l'uso di ciottolame, se non convenientemente spaccato e lavorato. Quando il pietrame non presenti piani di posa regolare

ri, la muratura deve essere interrotta da ricorsi orizzontali di mattoni pieni a due filari o da fasce continue di conglomerato cementizio dello spessore non inferiore a cm.12 estesi, nell'uno e nell'altro caso, a tutta larghezza del muro. La distanza reciproca di tali ricorsi o fasce non deve superare i m.1,60 da asse ad asse;

- f) i progetti per edifici di abitazione dovranno prevedere un sovraccarico accidentale di almeno 200 Kg/mq utile;
- g) le strutture dei piani fuori terra ed in particolare le ossature delle coperture non devono, in alcun caso, dare luogo a spinte orizzontali. Le murature portanti devono essere rese solidali tra loro mediante opportune ammorsature agli innesti e agli incroci, evitando in modo assoluto di ubicare ivi canne fumarie e vuoti di qualsiasi genere;
- h) le travi in ferro dei solai a voltine o tavelloni devono appoggiare sui muri per almeno due terzi dello spessore dei muri stessi e le loro testate devono essere annegate ed ancorate nei telai di cui al seguente comma.

Nei casi in cui le murature portanti abbiano spessore di 40 o di 30 cm. gli appoggi non possono essere inferiori a cm.30 o cm.25 rispettivamente. Nei corpi di fabbrica multipli le travi degli ambienti contigui debbono essere, almeno ogni m.2,50, rese solidali tra loro in corrispondenza del muro comune di appoggio;

- i) in tutti i fabbricati in muratura si deve eseguire, in corrispondenza dei solai di ogni piano e del piano di gronda, un cordolo in cemento armato sui muri perimetrali e su tutti gli altri muri interni importanti. Tali cordoli debbono essere estesi a tutta la larghez

za dei muri su cui poggiano ed avere un'altezza minima di cm.16. La loro armatura longitudinale deve essere costituita da almeno 4 barre di ferro in tondo liscio o nervato di almeno ϕ 10, una in corrispondenza di ciascun angolo, con legature trasversali;

l) i solai in cemento armato, normale o precompresso, e quelli di tipo misto, anche quando prefabbricati devono essere incastrati nei cordoli di cui alla lettera precedente. Questi cordoli non devono avere altezza inferiore a quella complessiva del solaio contiguo o della maggiore dei solai contigui. I solai di tipo misto devono essere eseguiti con armatura metallica e tenendo presenti le norme vigenti all'atto dell'inizio dei lavori per l'esecuzione e l'accettazione;

m) per tutte le strutture in cemento armato, normale o precompresso, debbono essere osservate le prescrizioni per l'accettazione dei leganti idraulici e, per la loro esecuzione, le norme relative alle opere in conglomerato cementizio semplice od armato od in precompresso vigenti al momento dell'inizio dei lavori. Per tutti gli altri materiali da costruzione debbono essere osservate le norme vigenti per la loro accettazione.

- Art. 55 - Sicurezza del pubblico transito - Imposte, strutture sui tetti - Rampe per autoveicoli

Nelle nuove costruzioni, le imposte delle botteghe, delle porte e delle finestre poste ad un'altezza non superiore a m.3,70 dal suolo, devono essere apribili soltanto verso l'interno e gli aggetti e gli sporti devono essere mantenuti nei limiti di cui all'articolo 41.

Quando le imposte dei piani superiori non siano a scorrimento, dovrà essere adottato un sistema di ferratura mediante ganci ad uncino assicurati con occhioli alla mazzetta della finestra ed al telaio maestro delle vetrate.

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

I tetti preesistenti, 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 alla strada o al marciapiede stradale sia necessario superare un dislivello, il piano inclinato destinato agli autoveicoli dovrà terminare con un tratto pianeggiante di almeno m.3 prima della porta stradale.

- Art. 56 - Prevenzione dei pericoli d'incendio - Canne fumarie - Forni - Scale - Muri tagliafuoco - Centrali termiche

Ogni focolare, stufa, cucina, forno e simili deve avere una propria canna fumaria per la eliminazione dei prodotti della combustione, sporgente sopra la copertura come dall'articolo 45 del presente Regolamento.

Tali canne o tubi di camino, di stufa, di forno e simili, 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 materiale incombustibile, avere canna fumaria e depuratore ed essere isolati termicamente dagli altri ambienti.

Il piano di calpestio dei sottotetti praticabili deve essere protetto con uno strato di materiale incombustibile e difficilmente disgregabile.

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 resistente al fuoco. Ogni vano di scala deve essere in facile e pronta comunicazione con una strada o con cortili aperti, ventilato e illuminato da finestre a prentesi sulle pareti esterne ed in numero almeno uguale ai piani dell'edificio.

La larghezza di ogni rampa non dovrà essere inferiore ai m. 1,00.

Nei fabbricati civili, industriali ed a particolare destinazione (alberghi, collegi, scuole, ospedali, case di cura e case a albergo, grandi magazzini di vendita, depositi commerciali, autorimesse, ed in genere edifici destinati a collettività o frequentati dal pubblico) è richiesta una sola scala fino a mq. 350 di superficie coperta ed una scala aggiuntiva, opportunamente distanziata, ogni mq. 300 di superficie o frazione superante i mq. 50.

La capacità di ogni singolo ambiente destinato ad uso commerciale o industriale non può essere superiore - di regola - ai 7.000 mc.

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 essere munite di intelaiatura e di serramenti resistenti al fuoco.

I locali destinati a contenere 40 o più persone devono avere almeno 2 uscite, opportunamente ubicate e distanziate l'una dall'altra, con porte a prentesi verso l'esterno.

- Art. 57 - Ascensori

Nelle nuove costruzioni con quattro o più piani fuori terra deve essere previsto almeno un ascensore ogni vano scala.

Tali impianti dovranno essere installati secondo norme e regolamenti vigenti.

- Art. 58 - Impianti a gas

Per quanto riguarda l'uso delle bombole a gas ci si rifà alla circolare 14.7.1967 n. 78 del Ministero dell'interno e quelle relative della legge antismog 13.7.66 n. 615 e successivi regolamenti antismog 24.10.1967 e circolare 28.5.1968 n. 40.

Nelle costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni è fatto obbligo di citare l'eventuale impiego di g.p.l. per uso domestico nella richiesta di licenza.

Nella redazione dei progetti si dovranno osservare i seguenti criteri:

- a) che la bombola o il contenitore di g.p.l. sia installato all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione (balconi, nicchie, eccetera) in modo da essere completamente ageato verso l'esterno;
- b) che la tubazione, nell'attraversamento delle murature, sia metallica, fissata e protetta con guaina metallica chiusa ermeticamente all'interno ed aperta verso l'esterno e munita di rubinetto d'intercettazione del flusso;
- c) che la tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore debba essere realizzata con materiale resistenti all'usura e all'azione chimica del gas petrolio liquefatto. Che le congiunzioni tra i tubi siano eseguite con accuratezza e in modo da evitare il logoramento dei tubi, fuga di gas e possibilità di sfilamenti del tubo stesso.
- d) che sia applicato un dispositivo per evitare la fuoriuscita del gas in caso di spegnimento della fiamma, da collocarsi all'interno di un locale di utilizzazione e scelti fra quelli in commercio ed autorizzati dalle

competenti autorità.

L'autorizzazione all'uso domestico del g.p.l. è rilasciata dal sindaco previo accertamento che l'impianto sia stato allestito con i criteri di sicurezza sopra riportati o contenuta nella autorizzazione di abitabilità e di uso dell'edificio prevista dall'articolo 15.

- Art. 59 - Entrata in vigore del presente regolamento

Il presente regolamento entrerà in vigore dopo l'approvazione del Provveditorato Regionale alle OO.PP. e la conseguente pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni. Tale pubblicazione deve essere effettuata entro 30 giorni dalla data di comunicazione dell'approvazione da parte del Provveditorato alle OO.PP.

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 in contrasto con le prescrizioni del Programma di fabbricazione ad esso allegato, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di due anni dalla data di inizio dei lavori.

- Art. 60 - Elaborati costituenti parte integrante del
Regolamento Edilizio

Costituiscono parte integrante del presente Regolamento Edilizio tutti gli elaborati qui sotto indicati.

- Planimetria in scala 1/5000 di azionamento del P.d.F.
- Tabella sinottica delle norme di piano
- Planimetria in scala 1/5000 indicante le destinazioni d'uso del suolo
- Planimetria contenente la verifica degli standards urbanistici secondo D.M. 2 aprile 1968.

Il precedente regolamento venne deliberato dal Consiglio Comunale in data ...1.7.APR.1971.....con verbale n.14..

Il Sindaco
F.to.....**Dr. Michele Cantoni**.....

Il Segretario
F.to.....**Reg. Rinaldo Bottini**.....

SI CERTIFICA

Che il presente regolamento venne pubblicato all'Albo Comunale il ..3.0.APR.1971.....



Il Segretario
F.to...**Reg. Rinaldo Bottini**

N. **9847** - ⁹ DIV. 4 LL PP

Visto ed approvato dalla Giunta Provinciale Amministrativa in seduta del 25. MAG. 1971 con il n. **8447** - previo parere favorevole del Consiglio Provinciale di Sanità.

IL PREFETTO PRESIDENTE
F.to.....**MAZZA**.....

Approvato con Decreto del Provveditore Regionale alle OO.PP. n. del

Milano li..... il Provveditore alle OO.PP.

Pubblicato all'Albo Comunale per 15 giorni consecutivi dal.....

Visto: IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

.....

.....