

1

COMUNE DI PIAN CAMUNO

Provincia di Brescia -

COPIA

GIUNTA REGIONALE DELLA LOMBARDIA

VISTO

IL CAPO DELLA SEZIONE URBANISTICA.

f.to: C. Ucelli

per il PRESIDENTE

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA E AL PIANO TERRITORIALE

f.to: S. Parigi



REGOLAMENTO EDILIZIO



Regione Lombardia
Assessorato all'Urbanistica
e al Piano Territoriale
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

[Handwritten signature]

GIUNTA REGIONALE DELLA LOMBARDIA

Approvata con deliberazione n. **14037** del **8 APR. 1975**

Il Sec. *[Handwritten signature]* *[Handwritten signature]*
(d) *[Handwritten signature]*



IL SINDACO
[Handwritten signature]

Milano
dicembre 1974

L'ESTENSORE

[Handwritten signature]
DOTT. ACCIARI A. PINTALUGA
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA LOMBARDIA
n. 279

Il Segretario Comunale
(dot. G. Di Gioia)



P A R T E P R I M A

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I° -- NORME PRELIMINARI --

Art. 1 - NATURA, CONTENUTO, LIMITI ED OSSERVANZA DEL
REGOLAMENTO EDILIZIO.

Il presente Regolamento Edilizio, stabilisce le norme intese a disciplinare quanto riguarda l'attività fabbricativa e l'ordinativo sviluppo urbanistico di tutto il territorio del Comune di Piancamuno;

Esso va posto in relazione alle speciali norme contenute nell'annesso Programma di Fabbricazione, alle cartografie e tabelle costituenti lo strumento urbanistico.

Oltre all'osservanza di quanto specificatamente prescritto dal presente Regolamento, per le opere soggette al Regolamento stesso dovranno rispettarsi congiuntamente le norme prescritte dagli strumenti urbanistici vigenti all'atto del rilascio della licenza edilizia, aventi efficacia nell'ambito del territorio comunale e, oltre alle norme del Codice Civile, le prescrizioni delle Leggi e Regolamenti Vigenti nello stesso momento riguardanti l'urbanistica, l'igiene del suolo e dell'abitato, la edilizia economica, popolare e speciale e l'edilizia in genere; la stabilità e la sicurezza delle costruzioni, degli edifici e degli impianti speciali, la tutela artistica, monumentale e paesistica, ecc., nonchè quelle del Testo Unico della Legge Comunale e Provinciale, e legge Reg. 19/8/1974, n.48.

Dalla data di approvazione del presente regolamento edilizio si intendono abrogate tutte le disposizioni regolamentari locali ad esso contrarie o con esso incompatibili.

TITOLO II° -- LICENZA EDILIZIA --

Art. 2 - OPERE SOGGETTE A LICENZA EDILIZIA E OPERE NON
SOGGETTE.

A) - Opere soggette a licenza.

Le norme del presente regolamento debbono essere osservate da chiunque intenda eseguire nell'ambito del territorio comunale le seguenti categorie di lavori :

- a-esecuzione di qualsiasi opera di urbanizzazione;
- b-costruzioni di nuovi edifici, sia permanenti che in precario, anche se parzialmente o totalmente prefabbricati e qualunque sia il materiale impiegato ;
- c-ampliamento, riduzione, restauro, riattamento, modifica o trasformazione strutturale ed estetica, demolizione o ricostruzione totale o parziale, relativamente ad edifici già esistenti, qualunque ne sia l'uso e la destinazione, sia permanenti che in precario, anche se in elementi prefabbricati e anche all'interno di proprietà private;
- d-scavi e rinterr?, fondazioni di qualsiasi natura e abbattimento di alberi di alto fusto;
- e-costruzione, sistemazione o modifica di passaggi e strade private, apertura di accessi privati;
- f-costruzione, restauro, modifica, demolizione o ricostruzione di muri di cinta, di cancellate o di altre recinzioni;
- g-coloriture, decorazioni, restauri, modifiche, aggiunte o rifacimenti totali o parziali di intonaci, relativamente ai prospetti esterni di edifici o di muri;
- h-installazione di ascensori, montacarichi ed opere inerenti, sia all'esterno che all'interno di edifici;
- i-costruzione di chioschi, tettoie, baracche, ricoveri per animali o cose, permanenti o provvisori, qualunque sia la funzione dei medesimi e il materiale impiegato;
- l-collocamento, rimozione o modifica di monumenti, insegne, bacheche, tabelle, iscrizioni, lumi, in luoghi pubblici o comunque esposti alla vista del pubblico ;

Disposto.
 f. n. 6 del 8275

Disposto.
 e. s.

- m-condutture elettriche, telefoniche o simili, che interessino spazi pubblici o visibili al pubblico;
- n-qualsiasi lavoro od impianto che possa comunque modificare o pregiudicare anche temporaneamente la solidità e la sicurezza dei fabbricati, il decoro edilizio, la viabilità e la circolazione;
- o-varianti di qualsiasi tipo su opere precedentemente approvate, comprese le varianti alla destinazione d'uso degli edifici e ~~alla distribuzione interna~~; *Obeyato f. 4 n. 5 del 8.2.75*
- p-esecuzione di opere su terreni demaniali;
- q-costruzione di edicole funerarie ed esecuzione di opere cimiteriali in genere.-

E' vietato eseguire le opere di cui sopra, senza aver ottenuto apposita preventiva licenza dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.

Solo relativamente alle opere da eseguire sui fabbricati in caso di pericolo imminente, non è necessaria la preventiva licenza edilizia, salvo l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente, e comunque prima dell'inizio delle opere definitive, la domanda di licenza

B)-Opere non soggette a licenza.

La licenza di costruzione non è richiesta per i seguenti lavori, sempre che non debbano essere eseguiti negli stabili dichiarati di importante interesse artistico o storico, o negli immobili vincolati dallo strumento urbanistico per demolizione o trasformazione :

- a-demolizione e ricostruzione parziale o totale di pavimenti, soffittature, vespai;
- b-sostituzione di serramenti interni anche quando ciò comporta una variazione di luce del serramento stesso;
- c-sostituzione dei serramenti esterni con altri di eguali caratteristiche di struttura e di colore;

- d-intonaci e coloriture interne ;
- e-impianto per servizi accessori, come illuminazione, riscaldamento, telefono, ventilazione, salvo l'osservanza delle disposizioni di Legge o contenute in Regolamenti specifici;
- f-Lavori di ordinaria manutenzione, in genere da eseguirsi all'interno dei fabbricati.

Art. 3 - RICHIESTA DI LICENZA EDILIZIA : DOCUMENTI A CORREDO.

La domanda di licenza per eseguire lavori di cui al precedente art.2 - lettera A -, redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a)-l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti ed esplicita dichiarazione che i dati indicati nel progetto sono conformi al vero;
- b)-l'elezione di domicilio nel Comune da parte del proprietario;
- c)-l'impegno di comunicare la data dell'inizio dei lavori con il nome del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio della licenza. Progettista e direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla Legge per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in albi o collegi professionali della Repubblica;
- d)-la richiesta obbligatoria dei punti fissi di linea e di livello.

Alla richiesta di licenza deve essere allegata la seguente documentazione :

a1-per movimenti di terra :

- 1-titolo di proprietà o di disponibilità dell'area;

2-estratto di mappa della località atto a individuare l'esatta posizione dell'area;

3-planimetria e sezioni atte a individuare le opere da eseguirsi in scala idonea all'importanza ed al carattere delle opere stesse;

a₂- per abbattimenti di alberi di alto fusto, ecc.:

1-titolo di proprietà o di disponibilità della area ;

2-estratto di mappa ;

3-planimetria 1:500 del rilevamento dell'area con indicazione dell'attuale sistemazione a verde, degli alberi esistenti e di quelli che si intende abbattere;

4-fotografie ;

b₁- per demolizioni :

1-breve relazione illustrativa ;

2-titolo di proprietà o di disponibilità dello immobile da demolire;

3-estratto di mappa, atto ad individuare l'esatta ubicazione dell'area in cui sorge l'opera;

4-piante in scala non inferiore all'1:200 ;

5-fotografie atte ad illustrare la costruzione e l'ambiente circostante;

6-servitù e vincoli eventuali interessanti la località e l'edificio.

b₂- per opere di restauro :

1-la documentazione di cui ai nn° 1,2,3 e 6 di (b₁)

2-nel caso di restauro di parti esterne, fotografie atte ad illustrare la costruzione e l'ambiente circostante;

3-rilievo delle parti interessate in scala 1:100 con eventuali particolari 1:20;

4-piante, sezioni e prospetti del progetto di restauro in scala 1:100 con particolari in scala non inferiore a 1:20.

b3-per nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, recinzioni.

- 1-una relazione illustrativa delle opere che si intendono eseguire con l'indicazione dell'uso cui l'edificio è destinato. La relazione dovrà contenere la descrizione delle strutture portanti, dei materiali da impiegare nella copertura e nelle finiture esterne eventuali, della sistemazione delle aree adiacenti al fabbricato che rimangono inedificate, degli impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo svarico delle acque bianche e nere. La relazione dovrà altresì contenere la dettagliata dimostrazione del rispetto degli indici urbanistici prescritti dal vigente Programma di Fabbricazione. I relativi conteggi saranno dettagliatamente riportati.
- 2-Estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento non anteriore a sei mesi.
- 3-Estratto conforme degli strumenti Urbanistici Vigenti (Piano di fabbricazione, piani di lottizzazione convenzionati, ecc.) sufficientemente esteso per illustrare la situazione urbanistica della zona e aggiornato con i fabbricati sorti dopo l'approvazione di detti strumenti.
- 4-Una planimetria generale dell'area interessata dalle opere o ad esse pertinenti, in scala 1:500 (o 1:200) ed estesa oltre l'area di cui sopra per almeno ml. 50 in tutte le direzioni e comunque fino alla più vicina strada di accesso esistente.

Questa planimetria dovrà contenere l'indicazione:

- dell'orientamento;
- delle quote del terreno naturale e della sua sistemazione progettata in numero sufficiente a rendere evidenti la situazione iniziale e finale;
- della lunghezza dei lati che delimitano la area interessata e delle altre misure atte ad esattamente definirla;
- della costruzione progettata, debitamente quotata in pianta e in altezza ;

--di tutte le costruzioni esistenti nell'ambito della planimetria con l'indicazione, per quelle circostanti la costruzione progettata, delle altezze sia delle fronti verso la costruzione progettata, che degli eventuali arretramenti;

--della larghezza delle strade e degli spazi pubblici o privati, sui quali prospetta la costruzione progettata, nonché delle distanze della costruzione stessa da :

-le strade

-i confini del lotto di proprietà o di competenza;

-gli edifici circostanti, anche se di proprietà del richiedente ;

-degli elementi necessari all'esatta individuazione della località, con le precise distanze dai più vicini incroci stradali;

-del nome della strada e del numero civico;

-degli spazi liberi, dei cortili, dei cavedi di ragione di terzi, delle aree asservite ai fini della densità edilizia al fabbricato in costruzione o ad altri edifici, delle aree di parcheggio di cui all'art. 18 della Legge 6.8. 1967, n.765 ;

-degli spazi privati soggetti a servitù di pubblico passo, confinante coi lati dei mappali interessati dal progetto.

† Per le recinzioni si deve presentare :

-un estratto di mappa relativo all'area interessata;

-un prospetto e una sezione quotata in scala non inferiore a 1:200;

-particolari in scala 1:10, con indicazione dei materiali.

A lato della planimetria con uno schema planivolumetrico dovrà essere dimostrata l'osservanza della densità edilizia prescritta e la regolarità dei cortili in rapporto alla superficie delle facciate che su esso prospettano, a norma dell'art. 41 del presente Regolamento.

5-Tutti i prospetti dell'edificio, con l'indicazio

ne delle quote altimetriche ai fini del rispetto delle altezze massime previste dal Programma di Fabbricazione.

Per gli edifici in zona A e in tutti gli altri casi in cui la Commissione Edilizia lo riterrà opportuno per la salvaguardia di valori ambientali, dovrà essere allegato anche un prospetto, in scala 1:50 e particolari in scala 1:10 o 1:20, in cui siano indicate le scelte di progetto, in ordine ai vari elementi costruttivi e architettonici esterni (coperture e gronde, finestre, contorni e infissi, balconi e parapetti, rivestimenti e materiali di facciata, ecc.) per quanto riguarda sia il materiale usato, che la dimensione e il colore.

Ove la costruzione si affianchi ad edifici esistenti, il disegno del prospetto su strada dovrà essere ampliato sino a comprendere una fascia dei fabbricati contigui della larghezza di almeno 6 metri per lato.

- 6- Le piante di tutti i piani (quando non siano identiche tra loro), regolarmente quotate e recanti la destinazione dei locali, la pianta della copertura con l'indicazione delle eventuali sovrastrutture e quelle delle fondazioni e dei piani seminterrati o sotterranei.
- 7- Un numero di sezioni verticali quotate sufficienti ad una chiara lettura del progetto, di cui almeno una nella direzione della linea di massima pendenza del terreno, riferita ai punti fissi di linea e di livello, per una estensione a monte e a valle sufficiente a dimostrare l'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione.
- 8- L'impegnativa volumetrica per l'assunzione dei vincoli prescritti dal Programma di Fabbricazione annesso al presente Regolamento, (da tradurre a richiesta del Comune in atto pubblico, con la relativa trascrizione a favore del Comune stesso nei Registri Immobiliari, prima del rilascio della licenza).

9- Indicazione del punto o dei punti di allacciamento della fognatura interna con i collettori esterni; in assenza di questi, indicazione di come si intendono smaltire le acque luride e posizione delle opere relative, idem per acquedotto od approvvigionamento idrico.

10- Tutti i modelli-questionari all'uopo predisposti dall'Amministrazione Comunale, compilati in ogni loro parte.

b4- Opere di riattamento e trasformazione.

Si deve presentare la documentazione di cui alla lettera b₃ precedente, tenendo presente che per quanto concerne i punti 5; 6; 7; 8; 9; 10; si richiede la documentazione limitatamente alle parti interessate dal progetto.

E' prescritta comunque una documentazione fotografica ogni qualvolta si tratti di sopraelevazioni, ampliamenti e ricostruzioni. I disegni debbono inoltre rappresentare chiaramente e distintamente lo stato attuale dell'edificio e quello che si vuole sostituirvi, con tutte le necessarie indicazioni.

A tale scopo si devono usare nei disegni le seguenti tinte convenzionali: neutro, per indicare opere preesistenti; giallo, per indicare demolizione e scavi; rosso, per nuove costruzioni e riempimenti.

Per tali interventi, in tutti i casi in cui la Commissione Edilizia lo riterrà opportuno e obbligatoriamente per gli edifici in zona A, la documentazione di progetto dovrà comprendere tutti gli elaborati previsti al n° 5 del presente articolo, nonchè il benestare della Soprintendenza ai Monumenti nei casi in cui ciò sia richiesto.

E' prescritta comunque una documentazione fotografica ogni qualvolta si tratti di sopraelevazioni, ampliamenti e ricostruzioni.

B5- Per monumenti, ecc. :

1-planimetria generale in scala 1:500 della località con la indicazione dell'area in cui deve sorgere l'opera;

2-progetto completo di piante, sezioni, prospetti in scala non inferiore a 1 :20;

3-eventuali fotografie e bozzetti.

b6- Per tinteggiature, ecc. :

1-breve relazione delle opere da eseguire. Detta relazione può essere esposta nella stessa domanda di richiesta dell'autorizzazione;

2-disegni e/o fotografie atti ad individuare le opere.

b7- Per collocazione di tende, di insegne, ecc.:

1-la documentazione di cui ai numeri 1, 2, di b6;

2-prospetti e sezioni in scala 1:20.

c - Opere riguardanti fognature, acquedotti, ecc.:

1-titolo di proprietà, o di altri documenti idonei a comprovare il legittimo interesse del richiedente all'esecuzione dell'opera;

2-breve relazione illustrativa;

3-planimetria generale in scala catastale della località con l'indicazione dell'opera;

4-disegni in scala 1:500 dell'opera;

5-sezioni trasversali e altri particolari in scala non inferiore a 1:20.

d - Per aperture di strade :

1-relazione illustrativa;

2-titolo di proprietà o di disponibilità della area ;

3-estratto del P. di F.;

4-estratto di mappa della località, di cui al numero 4 di b3 ;

5-planimetria quotata della località in scala non inferiore a 1:1000, con l'indicazione degli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti e della strada di progetto;

- 6-progetto planimetrico della strada in scala 1:1000 con sezioni longitudinali e trasversali nelle idonee scale ad una chiara illustrazione delle opere che si intendono eseguire;
- 7-progetto delle eventuali opere d'arte in scala 1:100, oppure 1:200.-

Il Sindaco, nel caso lo ritenga necessario, su parere della Commissione Edilizia, può richiedere documenti aggiuntivi oltre a quelli già presentati.

I disegni di cui ai nn° 5 - 6 - 7 saranno in scala 1:100 oppure 1:50 (ed eccezionalmente in scala 1:200) e sui medesimi dovranno essere indicate le principali dimensioni planimetriche e altimetriche.

I disegni e gli allegati al progetto convenientemente piegati devono avere le dimensioni di cm. 21 x 31, essere rilegati in un unico fascicolo e firmati e timbrati foglio per foglio dal progettista. Ad ogni disegno od allegato dovrà corrispondere un numero di ordine progressivo.

La domanda e gli stampati allegati debbono essere firmati dalla persona per conto della quale la opera deve essere eseguita, dal proprietario del terreno nel caso in cui questo appartenga ad altri, dal progettista e dal direttore dei lavori che potrà essere un architetto od un ingegnere abilitato ad esercitare la professione nella Repubblica Italiana e regolarmente iscritto all'Albo Professionale od un geometra o perito edile, pure iscritti ai rispettivi albi professionali, con le limitazioni risultanti dalle disposizioni vigenti.

La firma del costruttore e del direttore dei lavori potrà essere apposta anche posteriormente alla richiesta di licenza, ma sempre prima dell'inizio dei lavori. Tutti i firmatari debbono indicare il loro domicilio per le opportune comunicazioni.-

Gli eventuali cambiamenti nelle persone dell'esecutore o del direttore dei lavori dovranno essere notificati entro 5 giorni dal loro avvenimento al Sindaco, che, qualora nulla osti, provvederà a modificare gli atti relativi alla concessione della

licenza edilizia. Delle variazioni apportate sugli atti il Comune darà notizia scritta agli interessati.

Gli obblighi ed oneri dei nuovi titolari avranno inizio dalla data di comunicazione al Comune.

Possono anche essere presentati due o più progetti alternativi; il Sindaco ha l'obbligo di pronunciarsi anche su tali domande e può, ovviamente, autorizzare sia la realizzazione di un solo progetto sia, alternativamente, la realizzazione dei progetti presentati.

Inoltre per opere di particolare importanza, è consentito sottoporre all'esame della Commissione Edilizia progetti di massima o semplici schemi planovolumetrici allo scopo di ottenere un parere preliminare ed eventuali direttive per la redazione del progetto esecutivo.

ART.4- EDIFICABILITA' E LICENZA EDILIZIA - PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA.

Ai sensi dell'art. 10 della Legge 6.8.1967, n° 765, l'edificabilità dell'area, e di conseguenza la concessione della licenza edilizia, è in ogni caso subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione primarie - (oppure alla previsione della loro realizzazione da parte del Comune con il concorso dell'interessato, nell'arco del triennio successivo, o da parte di quest'ultimo con impegno diretto, contemporaneamente alla costruzione).

Chiunque intenda fabbricare su aree non fronteggianti strade o piazze già aperte al pubblico passaggio, deve prima dimostrare di aver stabilito gli accordi per dare al costruendo edificio il conveniente accesso da strada pubblica esistente o da strada privata dalle caratteristiche definite nei commi precedenti. Qualora gli interessati non provvedano, la licenza di costruzione non può essere concessa.

Inoltre, ai sensi dell'art. 8 della Legge summenzionata e relativamente ai comparti per i quali si debba procedere alla lottizzazione convenzionata (art. 36 del presente Regolamento), la ac

cettazione delle domande di licenza edilizia è subordinata ai preventivi adempimenti prescritti al medesimo art. 31 della Legge Urbanistica integrata.-

Art.5- RILASCIO DELLA LICENZA.

Sentito il parere della Commissione Edilizia, dell'Ufficiale Sanitario e, quando occorra, delle Amministrazioni Statali competenti, il Sindaco, ove il progetto risponda ai requisiti prescritti, rilascia la licenza di costruzione alla quale allega un esemplare del progetto munito del suo visto e dispone per la consegna dei punti fissi di linea e di livello, di cui all'art. 22.- In caso contrario, il Sindaco notifica ai richiedenti la motivazione del rifiuto.-

La concessione della licenza avviene in ogni caso alle condizioni espresse al successivo art. 6, quand'anche non se ne faccia espresso e specifico richiamo, e può essere subordinata a delle prescrizioni e/o condizioni che debbono essere opportunamente specificate nella licenza stessa.-

Inoltre la concessione della licenza è subordinata in generale a quanto prescritto agli artt. 4 e 36, in particolare, quanto l'Amministrazione Comunale delibererà in merito alla contribuzione agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da parte degli interessati, per tutto il territorio comunale.-

Il titolare della licenza, per ottenere il rilascio della medesima, dovrà provvedere a :

- a)-tradurre in atto pubblico l'impegnativa volumetrica, con la relativa trascrizione a favore del Comune nei Registri Immobiliari, per quanto riguarda aree di terzi vincolate a favore del richiedente;
- b)-presentare il nulla-osta da parte del Comando Vigili del Fuoco di Brescia in tutti i casi in cui è necessario a norma di legge ;

- c)-presentare, ove necessario, nulla-osta da parte di Enti Pubblici interessati. Nel caso di insediamenti produttivi il parere dell'Ispettorato del Lavoro.-
- d)-comunicare i nominativi e i domicili del professionista incaricato della direzione dei lavori e dell'assuntore dei lavori (qualora non già comunicati entrambi precedentemente);
- e)-presentare le ricevute attestanti l'avvenuto pagamento delle quote a favore della cassa di previdenza per i professionisti od analoghe provvidenze.-

Le determinazioni del Sindaco sulle domande di licenza di costruzione devono essere notificate all'interessato non oltre sessanta 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, a norma di legge, contro il silenzio-rifiuto, ma non può comunque dare inizio ai lavori.-

Dell'avvenuto rilascio della licenza edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione nell'Albo Pretorio, per la durata di quindici giorni consecutivi, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.-

L'affissione non fa decorrere i termini per la 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 del Programma di Fabbricazione.-

Art.6 -RISPETTO DELLE LEGGI, DEI REGOLAMENTI E DEI DIRITTI DEI TERZI.

La licenza di costruzione concessa dal Sindaco costituisce solo una presunzione della regolarità delle opere progettate e non esonera il titolare

della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dall'obbligo di attenersi strettamente a tutte le disposizioni vigenti ed al rispetto di diritti di terzi, che in base alla Legge sono fatti sempre salvi.-

Il committente titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore sono altresì responsabili di ogni inosservanza tanto delle norme generali o speciali di legge e di regolamento, quanto delle prescrizioni del presente regolamento e delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza edilizia.-

Art. 7 -VARIANTI ALLA LICENZA.

Per tutte le varianti che, anche in corso di opera, si intendessero apportare al progetto definitivo, è necessario ottenere apposita preventiva licenza da parte del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, presentando apposita domanda corredata dai relativi elaborati di cui all'art. 4.-

Il committente titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore sono responsabili dell'inosservanza delle norme del presente articolo.-

Art. 8 -VALIDITA' DELLA LICENZA - DECADENZA - RINNOVO -

La licenza edilizia ha durata di un anno, e si intende decaduta quando ad un anno dal rilascio le opere a cui si riferisce risultino non iniziate o quando risultino sospese dopo due anni dalla data di inizio dichiarata.-

Prima della decadenza dei termini suddetti potrà essere richiesto, per una sola volta, il rinnovo della licenza edilizia, che il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia C. e quando le opere da eseguire o da ultimare non siano in contrasto con le norme in vigore al momento del rinnovo, potrà concedere anche senza il rinnovo della documentazione prescritta per il rilascio.-

E' prevista, poi, la decadenza della licenza per sopravvenuto contrasto con le previsioni degli

strumenti urbanistici entrati in vigore successivamente: la licenza conserva, però, la sua piena validità ed efficacia qualora i lavori siano stati iniziati entro un anno dalla data di rilascio della licenza al momento dell'entrata in vigore di dette previsioni e vengano ultimati entro tre anni dalla data di inizio.-

La licenza è personale ed è valida esclusivamente per il committente titolare della licenza stessa.-

In caso di trasferimento per eredità, a qualsiasi titolo, dell'immobile, gli eredi, cessiohari o aventi causa, devono chiedere al Comune, la voltura dell'intestazione di detta licenza.- Il Comune, accertati i motivi a fondamento della richiesta voltura, emetterà il relativo provvedimento, fermo restando il periodo di validità della originaria licenza.-

Art. 9 - REVOCA DELLA LICENZA - LICENZA IN SANATORIA -

1°-Revoca della licenza:

L'autorizzazione ad eseguire le opere deve intendersi nulla e la licenza revocata senza alcuna particolare formalità, nei seguenti casi:

a-quando risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati o non rispondenti alla reale configurazione dell'opera o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente allo atto dell'inizio della costruzione;

b-quando risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata, o sia stato sostituito senza che ne sia stata data comunicazione al Sindaco.-

Una volta accertata l'infrazione che dà luogo alla revoca, il Sindaco farà notificare all'interessato una propria ordinanza contenente :

a-la contestazione del fatto;

b-la notizia della revoca della licenza;

c-l'ordine di sospensione dei lavori con riserva di adottare i provvedimenti definitivi en

tro un mese dalla data della notifica allo interessato.-

2°-Licenza in sanatoria :

Nel caso di costruzioni eseguite senza licenza edilizia o nel caso che parte dell'edificio, od alcuni lavori siano stati realizzati anche se non previsti dal progetto autorizzato, essi potranno essere autorizzati in sanatoria.-

Il rilascio della licenza edilizia in sanatoria è però possibile solo se quanto realizzato abusivamente risulta in modo chiaro conforme alla disciplina urbanistica vigente ed a preminenti interessi urbanistici, ambientali ed igienici.-

Il rilascio della licenza non pregiudica l'applicazione delle sanzioni penali a norma dell'art. 41 - 1° comma - della Legge Urbanistica integrata.-

In tal caso non è applicabile invece la sanzione pecuniaria, in via amministrativa prevista dal 2° comma dell'art. 41 della Legge Urbanistica integrata in alternativa all'ordine di demolizione per i casi di impossibilità della riduzione in pristino.-

oooooooooooo

TITOLO III - COMMISSIONE EDILIZIA -Art. 10 - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE: COMPOSIZIONE
E DURATA IN CARICA.

Per la disciplina e il controllo dell'attività edilizia nell'ambito del territorio Comunale, è istituita presso il Comune la Commissione Edilizia.-

La Commissione Edilizia è composta nel modo che segue.

Sono membri di diritto:

-il Sindaco, che la presiede;

-l'Ufficiale Sanitario;

-il Tecnico Comunale.

-il Comandante dei Vigili del Fuoco (o suo deleg.)

Sono membri elettivi:

-numero 4 (quattro) membri, nominati dal Consiglio Comunale, di cui almeno uno designato dalla minoranza, scelti tra persone che abbiano attitudine a coprire la carica e in modo da garantire possibilmente la presenza in Commissione di almeno un tecnico laureato e un geometra.-

La Commissione Edilizia rimane in carica per l'intero periodo nel quale rimane in carica l'Amministrazione Comunale che l'ha designata. I suoi componenti non di diritto sono sempre rieleggibili.

I Commissari elettivi decadono dalla carica nel caso di assenza per tre sedute consecutive senza giustificato motivo.

Per pareri di particolare importanza il Sindaco può chiamare a far parte della Commissione consulenti estranei, senza diritto di voto, con incarico limitato alle sedute cui sono invitati.

Per i componenti la Commissione Edilizia esistono le stesse incompatibilità di parentela fissate dalla Legge per i Consiglieri Comunali e quelle di cui alla Circolare Ministeriale 5.9.1966, n. 3968, che vieta l'inclusione tra i componenti della Commissione Edilizia

di rappresentanti di Organi Statali.-

Art. 11 -ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.

La Commissione Edilizia esprime parere su tutti i progetti delle opere soggette a licenza edilizia, nonchè sulla revoca, modifica e rinnovo delle licenze.

Il giudizio della Commissione Edilizia è semplicemente consultivo e non costituisce presunzione della concessione della licenza edilizia, che è riservata esclusivamente al Sindaco.

Il giudizio della Commissione Edilizia riguarderà sia la conformità delle opere alle disposizioni regolamentari (e in particolare al presente Regolamento Edilizio), sia la loro idoneità ad inserirsi nell'ambiente, senza alterarne i valori e adeguandosi ai medesimi.-

La Commissione è chiamata ad esprimere parere consultivo anche :

- sui piani esecutivi di lottizzazione (di cui all'art. 36) ;
- sulla interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente Regolamento;
- su questioni di ambiente urbano e naturale, in relazione all'inserimento nel territorio di qualsiasi opera, anche non edilizia, al fine di salvaguardare e valorizzare peculiari caratteri ambientali;
- sulle opere pubbliche del Comune.

La Commissione può inoltre esprimere parere sulla rispondenza dei pubblici servizi alle necessità d'uso e sul decoro e la funzionalità (al fine dell'igiene e della sicurezza) del patrimonio edilizio esistente.-

La Commissione, può anche rivolgere, di propria iniziativa, proposte all'Amministrazione Comunale, nei campi di competenza di cui ai paragrafi precedenti.-

Art. 12-FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.

La Commissione si riunisce ordinariamente una volta al mese e, straordinariamente, ogni volta che il Sindaco lo creda opportuno o su richiesta di almeno quattro membri.

Un funzionario del Comune appositamente incaricato assiste quale segretario alle riunioni della Commissione, senza diritto di voto, e stende il verbale che dovrà essere firmato da tutti i componenti la Commissione presenti alla seduta cui esso si riferisce.

Del parere della Commissione il segretario riferirà sommariamente sull'incarto relativo alla domanda presentata ed apporrà sul relativo progetto la dicitura: "esaminato dalla Commissione Igienico-Edilizia nella seduta....." indicando la data e il parere (favorevole o contrario), con la vidimazione di un componente la Commissione stessa, delegato dal Sindaco.

Le sedute sono valide con l'intervento di almeno cinque (5) componenti, compreso il Sindaco che la presiede.

I pareri sono adottati con la maggioranza dei voti. In caso di parità di voti, prevale quello del presidente.

Il Presidente può incaricare singoli membri della Commissione di fungere da relatori per lo esame di progetti particolari.

Comunque ogni pratica edilizia dovrà essere sottoposta ad istruttoria preventiva per accertare la conformità della stessa al presente Regolamento e al Piano di Fabbricazione.

Le risultanze di tale istruttoria dovranno essere esposte per iscritto alla Commissione Edilizia. Detto esame preliminare potrà condurre alla richie

sta di eventuali elaborati mancanti o insufficienti.

Quando la Commissione abbia a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente od indirettamente interessato alcuno dei componenti, questi, se presente, deve denunciare tale sua condizione e non deve assistere allo esame, alla discussione ed al giudizio relativo all'argomento stesso. Dall'osservanza di questa prescrizione deve essere presa nota a verbale.

Quando la Commissione abbia espresso parere contrario al progetto sottoposto, l'interessato ed il progettista, possono, entro quindici giorni dalla comunicazione, chiedere di essere ascoltati personalmente in una successiva riunione. -

oooooooooooo

TITOLO IV° VIGILANZA E CONTROLLO DELLE OPERE : INOS-
SERVANZA E RELATIVE SANZIONI - PERMESSI
D'ABITABILITA' E D'USO -

Art. 13 - VIGILANZA SULLE OPERE ESEGUITE NEL TERRITORIO
COMUNALE E CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVO-
RI.

Ai sensi dell'art. 32 della Legge Urbani-
stica 17.8.1942, n. 1150, e successive modifi-
che ed integrazioni, il Sindaco esercita la vi-
gilanza nei confronti di tutte le opere che ven-
gono effettuate nel territorio comunale, per as-
sicurarne la rispondenza alle leggi vigenti, al-
le norme del Regolamento Edilizio e Programma
di fabbricazione e alle modalità esecutive con-
tenute nella licenza.-

Il Sindaco si varrà, per tale vigilanza,
dei funzionari ed agenti comunali e di ogni al-
tro modo di controllo che ritenga opportuno adot-
tare.-

Pertanto la licenza ed i disegni recanti
l'approvazione dovranno essere costantemente tenu-
ti a disposizione dei suddetti funzionari ed agen-
ti, sul luogo della costruzione, fino a che l'ope-
ra non sia ultimata.-

Inoltre, all'inizio dell'esecuzione delle
opere, a cura del Direttore e dell'assuntore dei
lavori, nei cantieri dovrà essere affisso una
tabella, visibile dalla pubblica via, nella qua-
le saranno indicati: l'oggetto, il numero e la
data della licenza, il titolare della licenza,
l'impresa, il progettista, il direttore dei la-
vori.-

Il Sindaco, per quanto previsto dalla Leg-
ge e nei modi ritenuti opportuni, vigila anche
sull'osservanza degli adempimenti relativi alle
opere in conglomerato cementizio armato (norma-
le e precompresso) ed a strutture metalliche.
Per quanto riguarda tali opere, l'assuntore pri-
ma di dar inizio alle medesime, dovrà dimostra-
re all'Ufficio Tecnico di aver effettuato la ne-
cessaria denuncia presso il competente Ufficio
del Genio Civile.-

Art. 14 - PROVVEDIMENTI A SEGUITO DELLE INOSSERVANZE
RELATIVE A LAVORI SOGGETTI A LICENZA.

Qualora, nel corso, oppure dopo l'ultima-
zione dei lavori, sia constatata l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive (di cui al 1° comma, art. 13 del presente Regolamento), il Sindaco ordina la immediata sospensione dei lavori con riserva dei provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino.

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

Nel caso di lavori iniziati senza licenza o proseguiti dopo l'ordinanza di sospensione, il Sindaco può, previa diffida e provvedimento del ~~Presidente della~~ ^{Commissione Urbanistica} Giunta Regionale Lombard., ordinarne la demolizione a spese del contra^{ventore} senza pregiudizio delle sanzioni penali.

I provvedimenti sono notificati, nelle forme e con le modalità previste, al titolare della licenza, o in mancanza di questa, al proprietario della costruzione, nonchè al direttore dei lavori e al titolare dell'impresa che li ha eseguiti o li sta eseguendo. Tali provvedimenti vengono resi noti al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.

Entro il termine assegnato nel provvedimento, il trasgressore dovrà procedere, a sue spese e senza pregiudizio delle sanzioni penali, alla esecuzione del provvedimento stesso. Scaduto inutilmente tale termine, il Sindaco disporrà d'ufficio la esecuzione in danno dei lavori.-

Le spese relative alla esecuzione in danno saranno riscosse a norma di legge e al pagamento delle medesime sono solidalmente obbligati il committente, il titolare dell'impresa che ha eseguito i lavori e il direttore dei lavori, qualora non abbia contestato ai detti sog

getti e comunicato al Comune la non conformità delle opere rispetto alle norme.

Quando l'inosservanza si riferisce a costruzioni eseguite da Amministrazioni Statali, il Sindaco ne informa il Ministero dei Lavori Pubblici.-

Art. 15 -SANZIONI PENALI.

Salvo quando stabilito dalle Leggi Sanitarie per le contravvenzioni alle norme dei Regolamenti locali di igiene, le sanzioni sono stabilite dall'art. 41 della Legge 17.8.1942, n. 1150, sostituito dall'art. 13 della Legge 6.8.1967, n.765, che prevede :

- a)-l'ammenda fino a lire un milione per la inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste nell'art. 32, 1° comma, della Legge 17.8.1942, n.1150;
- b)-l'arresto fino a sei mesi e l'ammenda fino a lire due milioni nei casi di inizio dei lavori senza licenza o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza del disposto dell'art. 28 della legge stessa, che regola la lottizzazione.

Sono fatte salve, in ogni caso, le facoltà concesse al Sindaco dall'art. 55 del T.U. della Legge Comunale e Provinciale 3.3.1934, n.383.

Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino, ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza licenza di costruzione o in contrasto con questa, si applica in via amministrativa una sanzione pecuniaria, pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico Erariale.

La disposizione di cui al precedente paragrafo si applica anche nel caso di annullamento della licenza.

Fatte salve le predette sanzioni, le opere iniziate senza la licenza o in contrasto con la stessa, ovvero sulla base di licenza successivamente

annullata, non beneficiano ai sensi dell'art. 41/ter della Legge 17.8.1942, n.1150 integrata, delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, nè di contributi o altre provvidenze dello Stato o di Enti Pubblici.

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

Art. 16 -INOSSERVANZA DELLE DISPOSIZIONI SULLE LOTTIZZAZIONI.

Per le norme sulle lottizzazioni e relative sanzioni in caso di inosservanza si applicano le disposizioni contenute nella Legge 6.8.1967, n.765.-

Art. 17 -INOSSERVANZA DEGLI ADEMPIMENTI PREVISTI PER LE OPERE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO, NORMALE E PRECOMPRESSO, E PER STRUTTURE METALLICHE.

I funzionari e agenti comunali che accertino l'inosservanza degli adempimenti previsti per tali opere redigono processo verbale che, a cura del Sindaco, verrà inoltrato alle Autorità Competenti, per i provvedimenti di Legge.

Art. 18 -INOSSERVANZA DELLE NORME IGIENICO-EDILIZIE.

per i locali di abitazione e di uso per tutti gli altri.

Il Sindaco, su domanda dell'interessato, fisserà il giorno e l'ora della visita entro il mese successivo alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al proprietario, che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

La licenza è concessa dal Sindaco previo parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario, e del Tecnico Comunale, i quali constateranno l'osservanza di tutte le prescrizioni contenute nella licenza di costruzione e la perfetta conformità dell'opera al progetto autorizzato, l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento e nel T.V. delle Leggi Sanitarie 27.7.1934, n.1264. Nel caso di opere a struttura portante in cemento armato, metallica o comunque comprendente parti in conglomerato cementizio armato, la licenza può essere concessa soltanto dopo che sia stato presentato al Comune il certificato di collaudo della costruzione vistato dall'Ufficio del Genio Civile.

La validità della licenza di abitabilità decade in seguito ad eventuali trasformazioni nel fabbricato avvenute successivamente all'ottenimento della licenza stessa.

La richiesta di nuova licenza va presentata in tal caso con le modalità previste all'art.4 e accompagnate dai prescritti documenti tecnici.

Tutte le costruzioni civili (ove richiesto dalla legge), industriali o di carattere speciale, sono soggette al collaudo da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, che il proprietario deve avere cura di richiedere preventivamente, esibendone successivamente il certificato di prevenzione incendi, affinché il Sindaco possa concedere il permesso di uso o il certificato di abitabilità.-

Art. 20 - DICHIARAZIONE DI INABITABILITA'.

Su rapporto dell'Ufficiale Sanitario od a richiesta del Medico Provinciale, il Sindaco, con sua ordinanza, può dichiarare inabitabile una casa, o parte di essa per mancanza dei requisiti igienici indispensabili ai sensi dello art. 222 del T.U. Leggi Sanitarie, senza pregiudizio di eventuale azione penale.

Sono ritenute causa di inabitabilità tali da motivare anche la chiusura o lo sgombero di un edificio :

- a)-l'insufficienza di luce e di aria;
- b)-l'umidità permanente ;
- c)-l'insufficienza di cubatura degli ambienti relativamente alla loro destinazione ;
- d)-l'ubicazione sotterranea, qualora non esista adeguato impianto di condizionamento di aria ;
- e)-la mancanza di latrine o gabinetti igienici;
- f)-la mancanza od insufficienze delle condutture e degli impianti di smaltimento delle materie escrementizie e delle acque di rifiuto;
- g)-la mancanza od insufficienza di acqua potabile.-

Art. 21 - ISPEZIONE AI FABBRICATI PER MOTIVI DI PUBBLICO INTERESSE.

Oltre che nei casi previsti dal Regolamento Comunale di Igiene, al Sindaco è riservata espressa facoltà di fare eseguire ispezione ai fabbricati esistenti ogni volta che se ne ravvisi l'opportunità per ragioni di pubblico interesse, e di ordinare i provvedimenti del caso.-

oooooooooooo

TITOLO V° - ESECUZIONE DELLA LICENZA -Art. 22 - DETERMINAZIONE DEI PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO - RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI.

E' fatto divieto assoluto di iniziare i lavori di costruzione di opere su fondi in con fine con aree pubbliche o soggette a pubblico transito, con la sede di una strada esistente o da aprirsi o comunque prevista dal Programma di Fabbricazione, prima che siano stati de terminati dall'Amministrazione Comunale i pun ti fissi di linea e di livello ai quali è ob bligatorie attenersi esattamente, sia per la costruzione degli accessi che per la costru- zione degli edifici.

Detta determinazione, quando non sia stata richiesta con la domanda per la concessione della licenza edilizia, dovrà essere chiesta dal proprietario della costruzione in tempo utile mediante domanda indirizzata al Sindaco, il quale deve provvedere entro trenta giorni, All'atto della consegna dei punti fissi sarà redatto un verbale, che dovrà essere firmato dalle due parti, dal quale risultino dati sufficienti per consentire la ricostruzione dei capisaldi anche dopo l'esecuzione delle opere.

Per la determinazione dei punti fissi l'in teressato deve fornire gli operai e gli attrez- zi occorrenti e prestarsi ad ogni altra opera- zione richiesta dagli incaricati municipali, ed è tenuto al versamento delle spese e dei di ritti prescritti.-

Art. 23 - INIZIO DEI LAVORI.

L'inizio dei lavori deve essere comunicato per iscritto al Comune in tempo utile per prov vedere all'accertamento.

Prima di iniziare i lavori autorizzati, il titolare della licenza edilizia dovrà :

- depositare in cantiere la licenza stessa in originale od in copia, copia dei disegni vi stati e copia della denuncia dei cementi ar mati al Genio Civile, per poterli esibire ad ogni richiesta degli agenti preposti al controllo;
- ottenere gli elementi e i dati (dei punti fissi), di cui al precedente art. 22 ;
- depositare in Comune le dichiarazioni d'incarico del direttore dei lavori e del costruttore, abilitati a tale esercizio.-

Art. 24 - OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO.

a) -Occupazione :

Qualora, per l'esecuzione di un'opera, si renda indispensabile la temporanea occupazione di suolo pubblico o soggetto a transito pubblico, colui che intende eseguire l'opera deve chiederne la preventiva autorizzazione all'Autorità Comunale.

La durata dell'autorizzazione e la estensione dell'area pubblica da occupare saranno proporzionate alla importanza dell'edificio da costruirsi.

L'autorizzazione viene revocata se entro un mese dalla data dell'occupazione le opere non siano state iniziate, ovvero non siano proseguite con la dovuta continuità, con manodopera proporzionata all'entità del lavoro, ed in maniera da portarle a fine nel più breve tempo possibile.-

b) -Manomissione :

E' vietato manomettere suolo pubblico con l'eseguire escavazioni, sia pure per piante assiti e steccati o ponti di servizio, senza una specifica preventiva autorizzazione dell'Autorità Comunale.

Qualora nell'esecuzione dei lavori venissero incontrati manufatti, condutture ed altre opere relative a servizi pubblici o privati, il concessionario della manomissione

del suolo pubblico dovrà usare ogni cautela per non danneggiarle, dandone immediato avviso all'Amministrazione Comunale e assoggettandosi a tutte le disposizioni che gli saranno impartite dalla stessa Amministrazione, salvi sempre i diritti dei proprietari.-

Art. 25 - MISURE DI SICUREZZA - CAUTELE CONTRO DANNI E MOLESTIE .

Il costruttore deve prendere le precauzioni necessarie per garantire la sicurezza e la incolumità pubblica e di coloro che sono addetti ai lavori, secondo le prescrizioni e i regolamenti vigenti.

L'osservanza delle disposizioni inerenti la prevenzione degli infortuni è di competenza del costruttore e del direttore dei lavori.

Chi fabbrica deve inoltre osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a cose e ad attenuare quanto più possibile le molestie che i terzi potrebbero risentire dalla esecuzione delle opere.-

Art. 26 - RECINZIONI - PONTI DI SERVIZIO .

a) -Recinzioni :

Qualora l'importanza dell'opera lo richieda, il luogo destinato all'opera deve essere chiuso, sui lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici, con una recinzione in muratura od in tavolame.

Le aperture delle aperture di ingresso a tali recinti devono aprirsi verso l'interno e devono essere mantenute chiuse durante i periodi di sospensione dei lavori.

Gli assiti in tavolame e le recinzioni in muratura devono avere aspetto decoroso, ed essere alti almeno ml. 2,50.

Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna che irraggi luce rossa e che deve restare accesa, a cura e spese del proprietario della costruzione, dal tramonto al levar del sole.

Il collocamento e le dimensioni delle lanterne devono essere tali da rendere facilmente visibile il recinto ed il riparo su cui esse sono fissate.

Quando, per ragioni di traffico stradale, non sia possibile procedere alla installazione di recinti, il proprietario dovrà proporre altri adeguati accorgimenti precauzionali, che l'Autorità Comunale potrà approvare caso per caso, a tutela della pubblica incolumità.

Quando si tratti di opere di poca entità, il proprietario potrà essere esonerato dalla costruzione della recinzione, purchè provveda ad eseguire tutte le opere necessarie a rimuovere ogni pericolo o molestia per i passanti.

Per i lavori di scarsa importanza da eseguirsi nei piani superiori, in luogo del recinto di cui all'articolo presente, si possono disporre, a segnalazione di detti lavori, tavole o travi celli convenientemente appoggiati al muro verso la strada a segnalazione, per i passanti, dei lavori in corso, fermo restando l'obbligo dei segnali luminosi quando prescritto e della posa in opera della segnaletica stradale a norma di Legge.-

b)-Ponti di servizio :

I ponti di servizio devono avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumità dei lavoratori ed impedire la caduta dei materiali: essi devono rispettare le Leggi e le Norme di Prevenzione Vigenti.

Speciale riguardo deve essere usata nelle impalcature dei ponti a sbalzo e di quelli che sono sostenuti da antenne non racchiuse, verso lo spazio pubblico, da assiti, in modo che la viabilità cittadina sia garantita da qualsiasi pericolo, danno o molestia.

Sui ponti non si dovranno ammassare materiali in quantità ed in maniera pericolosa.

Sulle fronti dei ponti verso la strada deve essere impedita, con opportuni accorgimenti, la

caduta di oggetti o materiali.

I ponti di servizio verso il pubblico transito, dove non è possibile eseguire la recinzione di cui all'art. 25, dovranno essere collocati ad un'altezza non minore di ml. 4, 50 misurati dal suolo alla parte inferiore della impalcatura più bassa o di ml. 3,00 da quota del marciapiede.

Gli argani, i paranchi, le carrucole, le corde ed in genere tutti gli attrezzi che servono al lavoro edile dovranno avere la necessaria solidità ed essere in ottimo stato.-

Art. 27 - SGOMBERO MATERIALI - SCARICHI - NETTEZZA STRADE.

I materiali provenienti dagli scavi e dalle demolizioni dovranno essere sollecitamente trasportati alle discariche autorizzate. L'autorizzazione deve essere preventivamente richiesta all'Amministrazione Comunale.

Chi fabbrica deve provvedere a che le vie e gli spazi pubblici adiacenti alla costruzione siano mantenuti sgombri da materiali, rottami ed altri rifiuti.

Questi dovranno essere trasportati alle discariche autorizzate dal Comune oppure su immobili di proprietà del costruttore quando vi sia autorizzazione alla discarica.

Il costruttore deve provvedere affinché i mezzi all'uopo impiegati non lascino spargere nessuna quantità di materiale durante il tragitto. Ove tale spargimento si verifichi il costruttore deve provvedere alla immediata rimozione.

Solo eccezionalmente può essere permesso il deposito temporaneo di materiali di qualsiasi genere nei pressi del cantiere edile.

Devono essere rispettate in tal caso tutte quelle norme e cautele che saranno opportunamente disposte dall'Autorità Comunale. -

Art. 28 - ASPORTAZIONE DELLE RECINZIONI A FINE OPERA.

Immediatamente dopo il compimento dei la-

vori, i ponti, gli assiti, le recinzioni devono essere asportate da chi ha fabbricato, a sua cura e spese, così da restituire alla circolazione il suolo pubblico, rimesso in pristino e perfettamente sgombro.

In caso di rifiuto o di ritardo, le opere occorrenti saranno eseguite dal Comune a spese del proprietario o di chi per esso.-

Art. 29 -INTERRUZIONE DEI LAVORI ED OBBLIGHI RELATIVI.

Nel caso in cui i lavori in corso debbano essere interrotti, il proprietario dovrà far eseguire le opere necessarie ad assicurare la solidità delle parti già costruite nonchè le opere di rifinitura che lo stato della costruzione può consentire al momento della sospensione.

Provvederà anche allo sgombro del suolo pubblico eventualmente occupato.

Restano salve le facoltà concesse al Sindaco dall'art. 55 della Legge Comunale e Provinciale, T.U. 1934.-

oooooooooooooooo

P A R T E S E C O N D A

DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

-- PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE --

Art. 30 - PREMESSA

E' parte integrante del presente Regolamento Edilizio il Programma di Fabbricazione, che ha lo scopo di attuare, secondo una visione programmatica, la disciplina urbanistica della fabbricazione, regolando l'attività edificatoria, sia pubblica che privata, nelle varie zone in cui suddivide il Territorio Comunale.

Il Programma di Fabbricazione annesso al presente Regolamento Edilizio è costituito da :

- a)-piano di azionamento (scala 1:2000);;
- b)-tabella dei tipi edilizi ;
- c)-relazione illustrativa, comprendente tabelle sullo stato di fatto e di progetto e corografia in scala 1:25000 ;
- d)-cartografia in scala 1:2000 sullo stato di fatto.-

Il Programma di Fabbricazione si applica su tutto il territorio comunale, secondo le prescrizioni qui di seguito riportate e quelle contenute negli elaborati di progetto, a norma della L.U. 17.8.1942, n.1150 e della Legge 6.8.1967, n.675.-

Art. 31 - DEFINIZIONE E NORME PER IL CALCOLO DEGLI INDICI URBANISTICI.

- a)-DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA ;
- b)-DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE;
- c)-RAPPORTO DI COPERTURA (percentuale) in zona industriale;
- d)-NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA;
- e)-ALTEZZA DEGLI EDIFICI AI FINI DEL RISPETTO DELL'ALTEZZA MAX CONSENTITA ;

Al fine del rispetto dei valori massimi prescritti in ciascuno delle zone previste dal Programma di Fabbricazione, si definiscono i seguenti indici urbanistici :

a) -DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA :

Tale parametro è dato dal rapporto :

$$\frac{\text{Volume Edilizio (mc)}}{\text{Superficie fondiaria (mq)}}$$

e deve essere valutato attenendosi alle norme che seguono :

1- Superficie Fondiaria : E' l'area di pertinenza delle abitazioni, con esclusione pertanto delle :

- sedi stradali ed altre aree pubbliche;
- porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che s'intendono mantenere;
- porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente trasferita ad altro lotto vicino dallo stesso proprietario o ceduta per convenzione ad un lotto confinante di altro proprietario.

Gli spazi pubblici (parcheggi, verde pubblico, ampliamenti stradali, slarghi o piazze) esistenti in margine e previsti dallo strumento urbanistico, potranno venire calcolati quando gli stessi vengono dismessi gratuitamente al Comune.

Si possono invece eventualmente considerare aggregate all'area edificabile : le aree confinanti, anche di altro proprietario, purchè la cessione del diritto di sfruttamento (in volume od in superficie di piano) risulti da convenzione trascritta, modificabile solo con autorizzazione comunale.

E' ovvio che la cessione è ammissibile solo per lotti che hanno una edificabilità residua, cioè che sono "sottoedificati".

Nel caso di un lotto confinante con un "cortile comune" si può considerare area edificabile anche la "quota" di cortile comune che compete al lotto secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione tra i comproprietari inte-

ressati.

Nell'area edificabile si calcola anche l'area di parcheggio di cui all'art. 18 della Legge 6.8.1967, n.765.-

Dal computo del volume ammissibile su una determinata proprietà devono essere detratte le preesistenti costruzioni edilizie calcolate nei modi indicati nei paragrafi successivi.-

I volumi edificati secondo gli indici di fabbricabilità ammessi dal programma di fabbricazione per le singole zone, restano vincolati alle aree che li consentono anche agli effetti degli eventuali trasferimenti parziali o totali di proprietà.-

A tal fine l'Amministrazione Comunale nel rilasciare la licenza di costruzione, indicherà nella licenza medesima (l'indicazione sarà a cura dell'Amministrazione Comunale riportata su apposito registro e su annessa planimetria a disposizione degli eventuali interessati all'atto dell'acquisto parziale o totale dello immobile) l'estensione dell'area che dovrà rimanere ineditata in dotazione diretta od indiretta alla costruzione, la quale area si intenderà perciò gravata da vincolo non edificandi.-

L'estensione di tale area potrà subire variazioni solo in rapporto a correlative modificazioni della consistenza edilizia della costruzione o a variazioni di indici di zona.-

2-Volume Edilizio : Il volume edilizio di un edificio è rappresentato dalla somma dei prodotti ottenuti moltiplicando la superficie utile per l'altezza lorda relativamente a ciascun piano.-

La superficie utile è rappresentata dalla somma delle superfici edificate di ciascun piano.

L'altezza lorda dei vari piani di un edificio è rappresentata dalla differenza delle quote dei rispettivi pavimenti.-

Per l'ultimo piano, dalla differenza delle quote dell'intradosso del soffitto, e del rispettivo pavimento.-

Nel caso delle mansarde, per le parti con solaio inclinato, si considera l'altezza media misurata all'intradosso della struttura di copertura.

Il volume edilizio comprende anche il volume di :

- avancorpi o balconi chiusi;
- piani seminetterrati ove i vani siano adibiti ad abitazioni, uffici o attività produttive.

Negli altri casi deve essere computato sol tanto il volume corrispondente alla parte dello edificio emergente fuori terra ;

- vani sotto le falde del tetto che abbiano altezza media superiore a ml. 2,00 e comun que il volume di eventuali vani abitabili ricavati nel sottotetto ;
- fabbricati accessori, per la porzione fuori terra.

Nel computo del volume edilizio sono esclusi :

- i porticati, le logge aperte, le eventuali palificazioni (pilotis) perennemente aperte ad uso pubblico e i volumi tecnici, que sti ultimi però non devono superare il 2% del volume totale dell'edificio;
- i piani di sottotetto quando abbiano una altezza media inferiore a ml. 2,00 con un massimo al colmo di ml. 2,50.-

oooooooooooo

b)-DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE :

Tale parametro è dato dal rapporto :

$$\frac{\text{Volume edilizio}}{\text{superficie territoriale}} \quad \frac{(\text{mc})}{(\text{ha})}$$

e deve essere valutato attenendosi alle norme che seguono.

1-Superficie territoriale : Con tale termine si intende l'area della unità urbanistica soggetta ad un preventivo piano di lottizzazione convenzionata (art. 36 del presente Regolamento), comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria, con l'esclusione delle eventuali superfici bagnate e di quelle soggette a vincolo.-

2-Volume edilizio : Si intende lo stesso volume definito al punto a)-.

c)-RAPPORTO DI COPERTURA (percentuale) :

Tale parametro è dato dal rapporto :

$$\frac{\text{Superficie coperta}}{\text{Superficie fondiaria}} \quad \times \quad 100$$

e deve essere valutato attenendosi alle norme che seguono :

1-Superficie coperta : Con tale termine si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande. **x**

Sono esclusi dal computo della superficie coperta :

-i balconi, i cornicioni e le gronde se hanno sporgenza non superiore a ml. 1,50 (nel caso di sporgenze superiori detti elementi vengono computati interamente) e le parti di edificio completamente sotterranee.-

2-Superficie fondiaria : Si intende la stessa superficie definita al punto a)-.

d)-NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA :

Tale parametro deve essere computato in relazione al solido emergente dal terreno dopo la sistemazione che dovrà essere specificata dai

disegni di progetto.

Non sono considerati piani fuori terra :

- i piani seminterrati con meno del 50% del volume fuori terra e comunque non adibiti, anche parzialmente, ad abitazione, uffici o attività produttive;
- i piani sotterranei;
- i vani sotto le falde del tetto che abbiano altezze lorde medie inferiori a metri 2,00 con un'altezza al colmo inferiore a ml. 2,50 e che non siano adibiti, anche parzialmente, a locali di abitazione.-

e) -ALTEZZA DEGLI EDIFICI AI FINI DEL RISPETTO DELL'ALTEZZA MAX CONSENTITA :

La misura dell'altezza deve essere computata in relazione al solido emergente dal terreno dopo la sistemazione del medesimo conformemente ai disegni di progetto.

L'altezza massima prescritta nei terreni piani o leggermente inclinati, deve essere rispettata con continuità lungo tutto il perimetro esterno del fabbricato, misurandola in ogni punto del perimetro stesso tra la quota del terreno (o del marciapiede) definitivamente sistemato e la più alta fra le due quote:

- 1-bordo superiore della linea di gronda;
- 2-estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano fuori terra;
- 3--Qualora il terreno fosse in pendio si procederà alla misura dell'altezza media del fabbricato nel modo seguente :
 - sommatoria delle aree di tutte le facciate diviso il perimetro di base. Nel caso in cui il piano sottotetto non sia abitabile, il calcolo delle aree di facciata va limitato all'intradosso dell'ultimo solaio, negli altri casi va esteso come al secondo comma del presente articolo.-

Art. 32 -DISTACCHI DELLE COSTRUZIONI DAL CONFINE E DA ALTRI EDIFICI ; ARRETRAMENTO DAL CIGLIO STRADALE ; DEFINIZIONI E VALORI MINIMI -

a)- DISTACCO DAL CONFINE :

Con tale termine si intende la distanza, misurata in orizzontale e perpendicolare al confine tra l'edificio e il confine stesso.

Per i nuovi edifici, comprese ricostruzioni, ampliamenti e sopralzi, il distacco minimo dal confine è previsto nella tabella allegata al Piano di Fabbricazione. Tale prescrizione riguarda anche i confini con aree ad uso pubblico e con le aree di proprietà Demaniale, esclusi i corsi di acqua dai quali le costruzioni dovranno distare sempre ml. 10,00.-

b)- DISTACCO DA ALTRI EDIFICI :

Per i nuovi edifici, comprese ricostruzioni e ampliamenti, si devono rispettare, relativamente alle distanze da edifici preesistenti, le seguenti prescrizioni :

- 1-tutti i punti delle superfici perimetrali delle nuove costruzioni devono avere un distacco minimo (misurato in orizzontale) di metri 6,00 (sei) da qualsiasi altro edificio accessorio anche se di proprietà;
- 2-relativamente alle pareti finestrate del nuovo edificio si dovrà osservare con continuità il distacco minimo stabilito dalla tabella allegata al Piano di Fabbricazione. Tale distacco non dovrà mai essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque a ml. 10,00 ;
- 3-sono ammesse fra confinanti convenzioni da stipularsi con la partecipazione del Comune, debitamente trascritte, che regolino diversamente le distanze dai confini, purchè sia rispettata la densità e le distanze fra i fabbricati e non si creino muri nudi di frontespizio.-

Al fine del rispetto delle norme contenute nel presente articolo per edifici accessori si intendono le costruzioni in qualsiasi materiale, comprese quelle prefabbricate, per qualsiasi uso e di altezza non superiore a ml. 2,50 (due e cinquanta).

Per la valutazione dei distacchi sia in a)- che in b)-, si deve tener conto dei balconi aper-

ti e chiusi, escludendo invece i cornicioni e le gronde sporgenti fino a ml. 1,20 (uno e venti) e balconi aperti quando non superino una sporgenza di ml. 1,50 (uno e cinquanta).

Per le zone di nuova espansione, oltre a quanto sopra prescritto, bisogna anche osservare, tra pareti finestrate di edifici antistanti, una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a metri lineari 12 (dodici); in caso diverso vale quanto prescritto dai commi precedenti del presente articolo.-

c)- COSTRUZIONI A CONFINE :

Non sono ammesse costruzioni a confine, se non relativamente ad edifici costruiti in aderenza ad altri preesistenti e nel caso di nuovi edifici convenzionati fra le parti costruiti a cavallo di confine, con la prescrizione che, in corrispondenza del confine o del muro di comunione, il nuovo edificio non presenti sporgenze nè in larghezza nè in altezza. L'edificazione deve essere però contemporanea.

Nel caso di area libera contigua a fabbricato costruito a distanza inferiore a quella prevista dal presente Regolamento, il proprietario confinante, che non voglia o non possa chiedere la comunione del muro a norma degli artt. 874 e 877 del Codice Civile, dovrà arretrare la propria costruzione da quella preesistente, secondo quanto prescritto al punto b).-

d)- ARRETRAMENTI DAL CIGLIO STRADALE :

Con tale termine si intende la distanza dell'edificio dal confine con la proprietà stradale, misurata in proiezione orizzontale, facendo riferimento al punto del fabbricato più vicino al confine con la proprietà stradale stessa.

Non si tiene conto di balconi aperti, cornicioni e gronde, se hanno una sporgenza non superiore a metri 1,50 (uno e cinquanta).

Per i nuovi edifici, comprese ricostruzioni, ampliamenti e sopralzi si devono rispettare i valori minimi di arretramento indicati nella tabella allegata.-

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.-

Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede e piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonchè le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopra indicate sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia uguale al doppio delle distanze stabilite nel primo comma dell'art. 4 (D.M. 1.4.1968) afferenti alle rispettive strade e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.-

Resta fermo quanto prescritto per gli incroci relativi alle strade costituenti itinerari internazionali (Legge 16 marzo 1956, n.371, allegato 2).-

e) -NORME PARTICOLARI PER RISTRUTTURAZIONI IN ZONA A :

Per le zone A, e solo relativamente alle operazioni di risanamento conservativo e alle eventuali ristrutturazioni, gli arretramenti dalle strade e le distanze fra gli edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale.

Ciò tuttavia non pregiudica che l'Amministrazione Comunale possa prescrivere in merito punti

fissi di linea e di livello, secondo le esigenze specifiche.-

Art. 33 - SPAZI PER PARCHEGGI :

Nelle nuove costruzioni, compresi ricostruzioni e ampliamenti, nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in osservanza a quanto segue :

-per gli edifici : metri quadri 1 (uno) ogni 20 (venti) metri cubi di costruzione (vuoto per pieno ;

I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente ed anche in aree che non formino parte del lotto, purchè siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trascrivere a cura del proprietario.

Nel caso di complessi di edifici è consentito il raggruppamento delle aree a parcheggio relative a più fabbricati.

Le disposizioni e l'organizzazione delle medesime deve risultare da apposito progetto e regolamento da convenzione con la partecipazione del Comune da trascrivere.-

-per edifici o parte di essi ad uso commerciale, direzionale e pubblico in genere : metri quadri 40 (quaranta) ogni 100 (cento) metri quadri di superficie lorda di pavimento, in aggiunta ai metri quadri del punto precedente.-

Art. 34 - LOTTIZZAZIONI - PRESENTAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE E URBANIZZAZIONE.

Quando ricorrono gli estremi dell'art. 28 della Legge Urbanistica integrata e quando si debbano utilizzare aree soggette obbligatoriamente a piano di lottizzazione come prescritto dal Programma di Fabbricazione, l'utilizzazione delle aree a scopo edilizio potrà avvenire

esclusivamente mediante la predisposizione di uno studio di lottizzazione da redigere in base alle prescrizioni del V° comma del citato art. 35 e con l'applicazione del Decreto 2.4. 1968 relativo agli standards urbanistici. A detto studio dovrà essere allegato, da parte del e/o privati, uno schema di convenzione contenente gli oneri prescritti dal citato articolo e da approvarsi con le procedure di Legge.-

Art.35 -OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Ai fini del rispetto delle norme prescritte dal presente regolamento e di quanto successivamente l'Amministrazione Comunale delibererà in merito alla contribuzione agli oneri di urbanizzazione (sia relativamente ad edificazioni non inquadrata in un piano di lottizzazione convenzionata, sia per quelle che rientrano in tali piani), le opere di urbanizzazione vengono distinte nel modo seguente in opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

A)-Opere di urbanizzazione primaria :

Con tale termine si intende l'insieme delle opere e servizi tecnologici atti a rendere edificabile un'area. In particolare sono opere di urbanizzazione primaria:

- 1°-le strade a servizio del lotto edificabile idonee al transito veicolare, fornite di adeguata impermeabilizzazione della carreggiata e dei relativi spazi accessori (marciapiedi, aree di sosta, ecc.) ;
- 2°-le condotte per lo scolo delle acque chiare e luride, i servizi di fognatura, i relativi impianti di depurazione ed opere accessorie (caditoie, pozzetti, ecc.);
- 3°-le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, i relativi impianti di captazione, sollevamento ed opere accessorie;
- 4°-la rete di distribuzione dell'energia elettrica e gli impianti di illuminazione delle aree stradali di cui al punto 1°-;

5°-le aree attrezzate a verde con alberi al servizio delle abitazioni, le alberature stradali e i relativi spazi ;

6°-le aree per il parcheggio delle autovetture al servizio delle abitazioni.

B)-Opere di urbanizzazione secondaria :

Con tale termine si intende quell'insieme di servizi e attrezzature che conferiscono agli insediamenti i requisiti necessari ad una organizzazione civile, pubblica e collettiva.

Tali opere riguardano :

1°-gli edifici per l'istruzione di base (asili nido, scuole materne e dell'obbligo);

2°-gli edifici e gli impianti per le attrezzature sanitarie,annonarie, culturali, religiose;

3°-il verde attrezzato per lo sport, la ricreazione, lo svago e il verde pubblico in genere ;

4°-i parcheggi pubblici di maggiore importanza;

5°-la rete di viabilità principale prevista e le relative aree di servizio e opere d'arte;

6°-le reti principali dei servizi tecnologici fognatura e acquedotto, ed il potenziamento dei medesimi.-

Art. 36 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA (P.L.).

I) Premessa.

Il piano di lottizzazione convenzionata, di cui all'art. 28 della L.U. integrata, ha lo scopo di promuovere un'attività edilizia che garantisca un ordinato sviluppo degli insediamenti e si accompagni ad una previsione e realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Sulla planimetria della zonizzazione di P.F. allegata, sono indicate le parti del territorio nell'ambito delle quali la concessione di singole licenze è senz'altro subordinata alla preventiva approvazione di un piano di lottizzazione

convenzionata.

Anche per le restanti zone residenziali, relativamente ad unità di intervento di una certa dimensione e peso urbanistico, il Comune può richiedere alle proprietà interessate di attuare l'edificazione nel contesto di un piano di lottizzazione convenzionata, da redigersi e attuarsi in solido da parte delle proprietà interessate.

Il Sindaco inoltre ha la facoltà, qualora motivi di strutturazione urbanistica lo rendano opportuno, di invitare i proprietari delle aree interessate a piani di lottizzazione a presentare, entro congruo termine, un progetto di lottizzazione convenzionata delle aree stesse. Qualora gli interessati non aderiscano o aderiscano solo in parte, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, adotterà le risoluzioni ritenute idonee a garantire una ordinata predisposizione delle opere di urbanizzazione necessarie, compresa la compilazione d'Ufficio del Piano di lottizzazione.-

II) Unità minima di intervento.

I singoli piani di lottizzazione dovranno essere estesi a delle unità di intervento che non siano inferiori alle seguenti dimensioni minime :

- comparti che sopportino un volume non inferiore ai 15.000= mc.
- zone a Piano per gli impianti Produttivi -
zone a sviluppo turistico.

L'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia, potrà a suo criterio individuare, a partire dai valori minimali di cui sopra, l'entità e la configurazione delle unità urbanistiche costituenti oggetto di un unico piano di lottizzazione.

Per quanto concerne il necessario coordinamento tra le previsioni urbanistiche relative a piani di lottizzazione contigui, la Amministrazione potrà far riferimento (soprattutto per quanto riguarda l'ubicazione

delle aree ad uso pubblico e la progettazione delle infrastrutture a rete : strade, acquedotto, fognature, ecc.) ad un piano preliminare d'insieme, a supporto ma non a sostituzione dei piani di lottizzazione stessi.-

A giudizio dell'Amministrazione Comunale, nell'ambito del comprensorio, potrà essere consentito di variare la localizzazione delle aree ad uso pubblico purchè non venga alterato il rapporto previsto dagli standards urbanistici.-

III) Opere di urbanizzazione - Standards urbanistici e strade.

Per la definizione delle opere di urbanizzazione si fa riferimento a quanto prescritto dalla L.U. integrata e dal D.I. 2.4.1968, n. 1444.

Nei piani di lottizzazione convenzionata tutte le opere di urbanizzazione primaria sono da realizzarsi a spese delle proprietà; per quanto riguarda le aree da destinare alla urbanizzazione secondaria, in relazione al D.I. 2.4.1968, secondo la diversa destinazione d'uso, si prescrivono le seguenti dotazioni minime globali territoriali :

- Zona di nuova espansione : 18 (diciotto) mq/abit.
- Zona Legazuolo : 15 (quindici) mq/abitante, si dovrà inoltre prevedere 50 (cinquanta) mq/abit. a verde di protezione e con destinazione ad uso pubblico;
- Zona industriale : il 10% della superficie territoriale.

Per la Zona Legazuolo, la superiore dotazione richiesta è finalizzata alla costituzione di ampi spazi a verde pubblico ed alcune aree di parcheggio ad essi collegate.

Le lottizzazioni possono essere autorizzate dal Comune solo subordinatamente alla stipulazione della relativa convenzione, il cui contenuto è precisato al punto VI° del presente

articolo, trascritta e registrata a cura del proprietario o dei proprietari interessati.-

IV) Domanda di lottizzazione.

Il proprietario o i proprietari che intendano intervenire a scopo edificatorio in una parte del territorio ove è fatto obbligo di preventivo piano di lottizzazione convenzionata, devono presentare al Comune apposita domanda in carta da bollo, diretta al Sindaco, corredata dalla documentazione di cui al successivo paragrafo V) e dalla proposta di convenzione di cui al successivo paragrafo VI).

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti previsti, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri e a cedere le aree relative, in solido tra loro.-

V) Documentazione.

La domanda deve essere corredata dai seguenti elaborati :

a) -stato di fatto :

- 1°-estratto del programma di fabbricazione comprendente le aree interessate, con l'indicazione di eventuali vincoli e servitù ;
- 2°-certificato di intestazione, estratto di mappa e dati catastali delle proprietà comprese nella lottizzazione;
- 3°-planimetria orientata e aggiornata di segnata su mappa catastale in scale non inferiore a 1:500 ;
- 4°-rilievo topografico quotato con curve di livello equidistanti ml. 2,00 della area interessata, con determinazione del piano di spiccato degli edifici esistenti.-

b)-Progetto :

5°-piano di lottizzazione planivolumetrico in scala non inferiore a 1:500, con le indicazioni seguenti ;

a-dimensione ed altezze degli edifici da realizzare, numero dei piani per ciascuno di essi e loro destinazione; calcoli analitici delle cubature e degli indici di fabbricabilità: volume e superficie utile edificabile, densità fondiaria, rapporto di copertura, altezza max, ecc.;

b-le linee di suddivisione in lotti, la numerazione di ciascun lotto e le sue dimensioni, ove sia previsto frazionamento;

c-le nuove strade, piazze e spazi a verde previsti nella lottizzazione, con l'indicazione degli spazi destinati ad essere ceduti all'Amministrazione Comunale; eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, con la precisazione della loro ubicazione ed estensione; zone per parcheggi; percorsi pedonali;

d-dimostrazione dell'adeguamento ai limiti minimi per gli standards fissati al paragrafo III) del presente articolo ;

e-l'indicazione degli allacciamenti alla rete stradale, all'acquedotto, alla fognatura, alla illuminazione stradale, ove preesistenti ;

6°-progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria, nella medesima scala del piano di lottizzazione, accompagnato dagli elaborati atti a definirne le caratteristiche tecniche di cui ai paragrafi c) - d) - dell'art. 3 , pagina 10;

7°-reperto di convenzione relativo alla assunzione degli oneri di urbanizzazione e alla cessione delle aree di cui al paragrafo III) ;

8°-relazione illustrativa contenente le previsioni di massima delle spese occorrenti per la realizzazione degli impianti urbani stici primari, con l'indicazione delle fasi di attuazione ;

9°-nell'ambito dei piani di lottizzazione si dovrà prevedere un programma attuativo coordinato, sia per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, sia per le iniziative edificatorie.
Ogni intervento attuativo di comparto, ove rispondente all'esposto del comma precedente, potrà essere oggetto di licenza edilizia.

10°-Eventuale nulla-osta di Enti o Amministra-zioni sotto la cui tutela ricade il terri-torio (Provincia, ANAS, Soprintendenza ai Monumenti, Corpo Forestale, ecc.)-.

c)-Richiesta di documentazione aggiuntiva :

A ulteriore specificazione degli elaborati di cui all'articolo precedente, il Sindaco, ha la facoltà di richiedere, sentita la Commissione Edilizia, la definizione nei dettagli dei seguenti elementi di progetto :

- tipo di materiale da usarsi per la sistema-zione dei percorsi pedonali (ivi compresi i marciapiedi);
- sistemazione di elementi quali: muretti, gradinate, panchine, ecc.;
- tipo di recinzione dei lotti privati con la indicazione delle altezze e dei materiali permessi ;
- caratteristiche estetiche e gamma di materia-li consentiti per eventuali attrezzature comuni del gruppo residenziale ;
- indicazione di una gamma di materiali di rivestimento ed indicazione sulle tinteggiature ed i colori ammessi nelle parti esterne delle costruzioni ;
- indicazione eventuali sulla gamma estetica dei caratteri propri a camini, persiane, serramenti, coperture, ecc.;
- caratteristiche tipologiche dell'illuminazione stradale;

-indicazione preferenziale di essenze arboree per le piantumazioni che andranno operate negli spazi comunali e nei lotti privati, e di ogni altro elemento in grado di caratterizzare il paesaggio generale della zona.

Il Sindaco inoltre, ove sussistano precise esigenze urbanistiche, può richiedere che il piano di lottizzazione sia esteso ad aree limitrofe che formino con le aree considerate un comprensorio unitario per natura e posizione geografica, per infrastrutture di quartiere, per caratteristiche del tessuto edilizio.

Ove il piano di lottizzazione, ad un esame sommario, si presenti non rispondente alle previsioni e norme del P.F. o del Regolamento Edilizio, il Sindaco, sentita in ogni caso la Commissione Edilizia, ma senza sottoporre il piano al Consiglio Comunale, ne dà comunicazione ai richiedenti invitandoli a presentare nuovo progetto.

Tutta la documentazione va allegata in n° 5 (cinque) copie, di cui una in bollo.-

VI) - Proposta di convenzione - assunzione oneri.

Le convenzioni sono approvate dal Consiglio Comunale nei modi e nelle forme di Legge e sono parte integrante delle lottizzazioni.

Esse in particolare dovranno prevedere :

- 1°- le modalità e i tempi per la esecuzione a cura e spese della proprietà delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita al Comune delle medesime, con le loro aree di competenza; dopo preventivo collaudo;
- 2°- la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree di urbanizzazione secondaria, nei limiti di cui al successivo n° 3 del presente articolo;
- 3°- l'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, e ove si rendessero necessarie, di quelle opere che abbisognano per allacciare le zone ai pubblici servizi;

4°-i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;

5°-congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Alla convenzione dovranno inoltre essere allegati:

- l'intera lottizzazione come prescritto dall'articolo precedente;
- il riparto degli oneri e delle spese fra le proprietà interessate, nel caso che la lottizzazione comprenda diverse proprietà.

La convenzione dovrà essere corredata dall'accordo preliminare con l'ENEL o altra ditta operante nel settore delle costruzioni di impianti elettrici, ai fini della realizzazione della rete di illuminazione e dell'energia elettrica.

Il dimensionamento e le caratteristiche esecutive delle opere di urbanizzazione primaria sarà determinato dal Comune in relazione ai propri programmi di attuazione e alle condizioni di infrastrutturazione della zona interessata.

L'autorizzazione a lottizzare un'area, oltre che ai nulla-osta prescritti dall'art. 28 della L.U., è subordinata alla stipulazione della summenzionata convenzione, da approvarsi dal Consiglio Comunale, con la quale il proprietario o i proprietari interessati assumono per se e per conto dei proprietari che potranno subentrare nella proprietà dei lotti i predetti oneri. Agli atti di cessione delle singole proprietà dovrà essere allegata copia della convenzione.-

Obblighi degli acquirenti dei lotti e del proponente.

I singoli acquirenti dei lotti, opportunamente vincolati dagli strumenti di acquisto del terreno, dei quali sarà data copia al Comune, sono solidalmente impegnati al rispetto degli obblighi contenuti nella convenzione e debbono inoltre attenersi alle norme edificatorie precisate nell'autorizzazione Comunale.-

Il proprietario, in sostituzione dell'obbligo di eseguire a sua cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, può versare alla cassa comunale, sia direttamente sia trasferendone l'impegno ai futuri acquirenti dei lotti, l'importo delle opere di urbanizzazione determinato in base al valore unitario convenuto; nel qual caso le opere verranno eseguite dal Comune.

Le opere di urbanizzazione convenzionate dovranno essere eseguite prima o contemporaneamente alla costruzione degli edifici e completate in ogni caso prima del rilascio del permesso di abitabilità.-

VII) Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione.

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, quando la lottizzazione proposta presenti delle difformità rispetto alle norme previste per la zona dal Programma di Fabbricazione, respinge la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato, restituendo contemporaneamente 3 (tre) delle copie dei documenti presentati a corredo della domanda; quando invece la lottizzazione risulti meritevole di autorizzazione, sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale il progetto della lottizzazione e lo schema di convenzione.

Indi anche in pendenza dell'approvazione di detta deliberazione da parte dell'Organo di Controllo, il Sindaco provvede a chiedere il nulla-osta del competente Organo Regionale. Intervenuto detto "nulla-osta" nonchè l'approvazione della deliberazione Consiliare, a norma dell'art. 41 octies della Legge 17.8.1942, n. 1150, si procede alla stipula della convenzione che viene registrata e trascritta a cura e spese dei proprietari lottizzanti.

Il Sindaco, quindi, rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.-

VIII) Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi.
Progetti relativi, esecuzione, controlli.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e quelli per l'allacciamento delle zona interessata ai pubblici servizi, devono essere autorizzati.

Gli uffici e servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto.

A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.-

IX) Penalità per inadempienza da parte del lottizzante.

Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% (ottanta per cento) di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione che viene incamerata dal Comune il quale ha facoltà di provvedere alla ultimazione delle opere di urbanizzazione, addebitando le spese al proprietario lottizzante, maggiorate dagli interessi.-

X) Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Lo svincolo della cauzione può avvenire, su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50% (cinquanta per cento), solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% (ottanta per cento) del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.

Il restante 50% (cinquanta per cento) della cauzione viene svincolato sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.-

XI) Licenze edilizie nella lottizzazione.

Per la domanda ed il rilascio delle licenze edilizie per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nel Regolamento Edilizio e quanto disposto dal paragrafo V), punto 9°-.

XII) Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione.

Nelle circostanze precisate sulla premessa del presente articolo, il Sindaco può provvedere alla compilazione di Ufficio di un piano esecutivo o di lottizzazione, relativamente a comparti i cui proprietari si rifiutino di procedere direttamente in solido alla stesura di un piano esecutivo.

Il progetto di lottizzazione una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 (trenta) giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettino e se intendano attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree. Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto degli elaborati, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme del Programma di Fabbricazione.

XIII) Qualsiasi mutamento nella destinazione di uso, non conforme alle previsioni di P.E. interessante più di un edificio ricadente nella stessa zona territoriale omogenea e in particolare il passaggio da residenza con presenza temporanea a normale residenza, deve soggiacere ad una variante di P.F.-

P A R T E T E R Z A

ASPETTI ESTERNI DELLA FABBRICAZIONE: DISCIPLINA E NORME

TITOLO I° - EDIFICAZIONE E VALORI AMBIENTALI.

Art. 37 - INTERVENTI SU EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE,
STORICO, ARTISTICO SITUATI IN ZONA A.

La Commissione Edilizia, in tutti i casi di licenze edilizie per lavori di risanamento o di ristrutturazione su edifici che per la loro età e le loro caratteristiche siano parte del patrimonio edilizio tradizionale esistente su tutto il territorio comunale, verificherà che tali interventi rispettino le caratteristiche originarie della costruzione (anche per quanto riguarda singoli elementi compositivi: coperture e gronde, finestre e infissi, contorni, balconi, colore e tipo facciate, ecc.), in relazione anche agli edifici e all'ambiente circostante.

Per la documentazione da allegare alla richiesta di licenza edilizia, si feda quanto prescritto all'art. 4, (in particolare al punto e).

In ogni caso è fatto divieto di intonacare gli esistenti prospetti in muratura di pietrame o pietra, a faccia vista, e di asportare o manomettere affreschi, graffiti, lapidi, stemmi o qualsiasi altro elemento di carattere storico o artistico, ovunque essi si trovino. Eventuali ritrovamenti dovranno essere denunciati nelle forme di Legge.

Su tutto il territorio comunale inoltre sono consentite esclusivamente operazioni di risanamento conservativo o trasformazioni strettamente conservative, sia all'esterno che allo interno, relativamente agli edifici, anche rustici, che a norma delle Leggi sono considerati di particolare interesse artistico, storico o ambientale o comunque siano ritenuti tali, in via presuntiva, su conforme parere del Sindaco e della Commissione Edilizia, che dovrà essere perfezionato, a norma delle vigenti leggi, dalla Soprintendenza ai Monumenti competente per territorio.

Per questi interventi di licenza può essere concessa solo subordinatamente alla concessione di relativo nulla-osta da parte della soprintendenza summenzionata.-

Art. 38 - NUOVE EDIFICAZIONI ED INSERIMENTO AMBIENTALE:
NORME GENERALI E PARTICOLARI.

a) NORME GENERALI:

Compito della Commissione Edilizia è anche verificare, su tutto il territorio comunale, che gli interventi edilizi oggetto di licenza non comportino un degrado delle caratteristiche che qualificano l'ambiente circostante.

E' facoltà del Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, impartire particolari prescrizioni, al fine di attuare l'azione di salvaguardia di cui sopra.-

b) NORME PARTICOLARI:

In posizioni o zone di particolare interesse per il patrimonio ambientale, l'edificazione osserverà le norme e i criteri che seguono:

Per quanto riguarda l'inserimento in nuclei o preesistenze edilizie di valore storico-ambientale, si fa riferimento a quanto prescritto per gli interventi edilizi in zona A.

Per quanto concerne l'insediamento di nuove costruzioni in zone da tutelare per le loro caratteristiche naturali e paesistiche, si devono rispettare le norme che seguono :

- 1°-evitare l'inserimento di volumi di massa notevole nel paesaggio, frazionando la massa degli edifici in corpi, anche tra loro collegati, e tenere conto dell'andamento naturale del terreno, adeguandovi i volumi edificati e le falde di copertura;
- 2°-i muri di sostegno che si rendessero necessari per particolari esigenze dei tracciati stradali, devono essere contenuti nell'altezza massima di tre (3) metri, adottando soluzioni a gradonatura in senso trasversale ed in senso longitudinale, che consenta-

no di rispettare il limite fissato e che contemporaneamente rendano possibili la piantumazione, là dove la conformazione del terreno richiedesse, con una sola opera d'arte, altezze maggiori; tali manufatti dovranno essere opportunamente mascherati con rampicanti sempreverdi;

2°-nelle sistemazioni esterne del terreno annesso agli edifici, quando si rendessero necessari muri di controripa o di sostegno, si dovrà non superare l'altezza di ml. 1,50, operando come al comma precedente. I manufatti di cui ai punti 2° e 3°, in zona montana, dovranno preferibilmente essere realizzati in pietra od altri materiali con esclusione dei getti in vista;

4°-non sono ammessi gli edifici accessori isolati dal corpo se non nei casi in cui la conformazione del terreno consenta di interrarli e mascherarli completamente;

5°-le coperture dovranno essere eseguite con tetto a falde di pendenza non superiore a 50% ;

6°-le recinzioni in rete metallica sono ammesse solo nel centro abitato e dovranno essere comunque inserite in siepi sempreverdi.-

Le norme e i criteri di progetto di cui al presente punto b) sono da osservare in ogni caso in tutte le zone per le quali è fatto cenno in tabella di P.F.-

E' facoltà del Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, di estendere le stesse norme ad altre situazioni, relativamente a tutto il territorio comunale.-

Art. 39 - MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI.

Ciascun proprietario ha l'obbligo di manutenzione del proprio edificio, in ogni sua parte, in modo che esso sia costantemente in stato di adeguata conservazione, non solo per

quanto riguarda la sicurezza e l'igiene, ma anche per quanto concerne il decoro e gli aspetti ambientali, soprattutto nelle parti esposte alla pubblica via.

Tutti i muri di fabbrica visibili da spazi pubblici o soggetti a pubblico transito devono essere, in tutte le loro superfici, mantenuti in buon stato, intonacati e tinteggiati.

Il restauro e le coloriture parziali o totali degli edifici e dei muri di uniforme architettura o formanti un unico complesso architettonico o ambientale esposto alla pubblica vista, ancorchè appartenenti a più proprietari, dovranno essere eseguiti in modo da non rompere od alterare l'unità e l'armonia del complesso stesso.

Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto o in parte, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine di tempo, trascorso inutilmente il quale può fare eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla Legge.

TITOLO II - SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI ADIACENTI ALLE COSTRUZIONI - STRADE E ACCESSI PRIVATI -

Art. 40 - SPAZI LIBERI .

Gli spazi liberi anche se fabbricabili, in termini, antistanti e circostanti gli edifici, dovranno essere sistemati in modo da permettere il rapido scolo delle acque e mantenuti decorosamente, fermo il divieto di destinarli a deposito, sia pure provvisorio di materiali. Nelle aree libere risultanti inedificate per il rispetto delle norme di cui agli articoli precedenti, non è consentita alcuna costruzione anche se di carattere provvisorio.

E' in facoltà del Sindaco di prescrivere che le aree fabbricabili in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta o al meno con assiti solidi e di aspetto, a suo giudizio, decoroso.-

Art. 41 - CORTILI .

La distanza minima misurata da ciascuna finestra di vano d'abitazione al muro opposto deve essere di metri 10 (dieci).

Per le nuove costruzioni l'area minima del cortile chiuso o semiaperto deve avere comunque una superficie minima di mq. 100 (cento) e devono essere comunque soggette al le seguenti disposizioni applicabili al vecchio centro o alle zone ove è ammesso edificare in serie chiusa :

- a)-la superficie del cortile non deve essere inferiore a $1/4$ di quella delle pareti circostanti calcolate fino all'altezza raggiungibile a norma di P.F.;
- b)-le superfici dei cortili saranno conteggiate al netto della proiezione verticale di balconi aperti, ballatoi, pensiline e gronde con sporgenza superiori a ml. 1,00 (uno).

Le rientranze perimetrali dei cortili sono ammesse quando la loro profondità non oltrepassi la metà del lato aperto sul cortile.

Negli altri casi di profondità maggiore, fino a un massimo pari alla lunghezza del lato aperto, si ammettono rientranze solo allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno, corridoi, con l'esclusione di altri locali abitabili; l'area occupata da tali rientranze deve essere computata come area aperta.

Nei nuovi edifici non sono consentiti cavedi o cortili interni di dimensioni inferiori ai limiti sopra definiti.

Qualunque spazio libero, anche ad uso di giardini privati, quando vi abbiano prospetto locali di abitazione, sarà equiparato ai cor-

tili per quanto riguarda le disposizioni del presente regolamento relative alle dimensioni dei cortili stessi. Non potranno essere destinate ad uso fabbricativo le aree dei giardini od altri spazi attualmente liberi situati nell'interno di un isolato o aventi sbocco sulle vie pubbliche, qualora le costruzioni preposte venissero a danneggiare notevolmente la aereazione, l'isolazione e il decoro di dette vie o delle case circostanti.

Le ampiezze dei cortili confinanti di case diverse possono essere sommate per costruire insieme lo spazio regolamentare di area scoperta prescritti nel caso di un edificio unico, quando venga conclusa fra i confinanti, a loro spese, una convenzione con l'intervento dell'Autorità Comunale.

La divisione di due o più cortili comuni aventi superficie maggiore a mq. 100, nel caso che venga stipulata tale convenzione, potrà essere costituita da una cancellata di altezza non superiore a metri 3 (tre) o da un semplice muro di altezza non superiore a ml. 2,00 (due).-

Art. 42 - PAVIMENTAZIONE E MANUTENZIONE DI CORTILI, CHIOSTRINE, VICOLI E PASSAGGI PRIVATI.

Le chiostrine esistenti ed i cortili non adibiti a giardino devono essere pavimentati in modo da consentire il pronto scolo delle acque meteoriche, senza ristagni od impaludamenti. Le acque meteoriche dovranno essere convogliate e dovranno defluire in appositi condotti regolamentari di smaltimento.

In ogni caso deve essere impedita l'infiltrazione delle acque lungo i muri.

Alla salubre manutenzione provvedono i proprietari in ragione delle rispettive quote e secondo le speciali norme di nettezza urbana e delle abitazioni.

I cortili che abbiano una superficie almeno doppia di quella regolamentare potranno

essere lasciati sterrati, purchè forniti di scoli convenienti e di fognatura.

Dovranno avere sempre una superficie pavimentata larga almeno 1 (un) metro lungo i muri dei fabbricati. Non potranno mai versarsi sopra la superficie dei cortili acque o materiale di rifiuto delle case o sostanze che possano produrre esalazioni o inconvenienti.

Ai vicoli ed ai passaggi privati in genere si applicano le disposizioni sui cortili per quanto riguarda la pavimentazione, lo scolo delle acque, la nettezza e la salubre manutenzione.

I vicoli chiusi, i cortili, gli anditi, i corridoi, i passaggi, i portici, le scale ed in genere tutti i luoghi di ragione privata dovranno essere mantenuti intonacati e tinteggiati (salvo il caso di paramenti in pietra o altro materiale adeguato), spazzati e sgombri da immondizie e da qualsiasi causa di insalubrità.

Per le parti in Comune delle case di abitazione ove risiedono più famiglie, le responsabilità della manutenzione spetta al proprietario ed ai condomini in proporzione alle rispettive quote di proprietà.-

Art. 43 - RECINZIONI .

Le recinzioni in genere devono avere altezza non superiore a ml. 2,50 dei quali potrà non essere a giorno soltanto la parte alta meno di ml. 1,00 (uno) dal piano di campagna o ml. 0,50 (zero cinquanta) da piano marciapiede nel qual caso l'altezza non potrà essere superiore a ml. 2,00 (due).

Le recinzioni in muro pieno continuo sono ammesse soltanto dove il carattere dell'ambiente lo richiede: in tal caso la loro altezza non potrà superare ml. 1,80 dal piano marciapiede a ml. 2,00 dal piano stradale.

Negli incroci di strade e per una lunghezza di almeno ml. 15 dal punto di intersezione

degli allineamenti stradali, nell'abitato e nelle zone di espansione non sono ammesse in nessun caso recinzioni costituite da pareti piene continue di altezza superiore a ml.1,00 nè sono ammesse foderature e siepi vive dietro le cancellate.-

Art. 44 - MARCIAPIEDI.

Entro il perimetro dei centri abitati, nel caso di nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti e le ricostruzioni, prospicienti strade o aree soggette a pubblico transito, i proprietari hanno l'obbligo di costruire a loro cura e spese su area di loro proprietà il marciapiede della larghezza minima di ml.1,50 (uno e cinquanta) secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Nel caso che sia stata autorizzata la recinzione, il marciapiede sarà eseguito fra la recinzione stessa ed il ciglio stradale o il confine dell'area soggetta al pubblico uso.

Nel caso invece che non si faccia lungo alla recinzione, e sempre quando trattasi di costruzioni con negozi, uffici, e locali pubblici, ecc. l'area di proprietà privata antistante la costruzione dovrà essere sistemata a parcheggio, fermo restando l'obbligo di costruire il marciapiede della larghezza minima di ml. 1,50 (uno e cinquanta) in aderenza all'edificio.

Si può prescindere da tale disposizione solo nel caso in cui l'area da assoggettarsi a parcheggio di pubblico uso appartenga per destinazione d'uso a più edifici e venga predisposto unitariamente con atto convenzionato da trascrivere.-

E' inoltre facoltà dell'Amministrazione di esporre la posizione di tali aree nei casi in cui la stessa ravvisasse la necessità.

L'altezza libera al di sopra del marciapiede non dovrà essere inferiore a metri due e sessanta (2,60) nel caso di insegne, tende o altri ostacoli di facile rimozione, fermo restando

quanto prescritto dagli artt. 50 e 55 per i balconi o altre sporgenze di carattere permanente.

Su aree pubbliche, salve restando le disposizioni dei commi precedenti, la costruzione e la manutenzione dei marciapiedi restano a carico del Comune, ai sensi dell'art. 98 della Legge Comunale e Provinciale 3 marzo 1934, n.383, salvo quanto diversamente convenzionato.

Art. 45 - DIRAMAZIONI E ACCESSI DALLE STRADE.

Il rilascio preventivo della licenza per stabilire nuovi accessi o nuove diramazioni dalla strada ai fondi e fabbricati laterali o per modificare quelli esistenti, a norma del Regio Decreto 8.12.1933, n.1740, Capo II, art. 4, viene effettuato dal Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia in ordine al rispetto delle norme e delle previsioni urbanistiche del Programma di Fabbricazione, sia per le strade comunali che per le strade vicinali e di bonifica.

E' fatto divieto assoluto di iniziare i lavori su fondi in confine con la sede stradale prima che siano stati determinati dall'Amministrazione Comunale, secondo il disposto dell'art. 21 i punti fissi di linea e di livello, ai quali è obbligatorio attenersi strettamente.

L'Amministrazione è tenuta inoltre a impartire, di volta in volta, prescrizioni tecniche particolareggiate per la corretta realizzazione dell'opera, al fine di garantire la sicurezza e fluidità della circolazione e, in particolare la possibilità, per il veicolo che deve immettersi sulla strada principale, di sostare preventivamente al di fuori della carreggiata con piena visibilità su di essa.

In ogni caso gli accessi carrai saranno sistemati in modo che tutta l'area antistante, per una profondità di almeno metri 3 (tre), sia sistemata alla stessa quota del piano stradale ed opportunamente pavimentata.-

Art. 46 - SPAZI E STRADE PRIVATE A FONDO CIECO.

I cortili, gli spazi e le strade private a fondo cieco, comunicanti con uno spazio pubblico, dovranno essere chiusi con un cancello.

Il Sindaco avrà facoltà di applicare questa disposizione alle vie private aperte a seguito di regolare approvazione quando ciò si rendesse necessario all'interesse pubblico. Tutte le strade a fondo cieco, di interesse pubblico dovranno terminare con una piazzuola di ampiezza tale da consentire l'inversione di marcia.-

Art. 47 - APERTURA AL PUBBLICO DI STRADE PRIVATE.

Chi intende aprire al pubblico una strada privata, purchè questa non risulti in contrasto con le norme e le previsioni urbanistiche del Programma di Fabbricazione, deve presentare al Sindaco la relativa domanda corredata dal progetto tecnico, a firma di un tecnico autorizzato, consistente in una planimetria della località (sufficientemente estesa onde riconoscerne la precisa dislocazione nel territorio) in scala 1:2000 o 1:1000; in un rilievo quotato dell'area interessata e nei necessari disegni di progetto in scala maggiore, con tracciato, profili e sezioni, nonché particolari (ove ritenuti necessari a giudizio del Comune) dai quali risultino chiaramente le caratteristiche costruttive e tecnologiche dell'opera (opere d'arte, corpo stradale, manto stradale, tombinatura, eventuale illuminazione, ecc.) e il suo rapporto con la situazione in atto.-

Qualora ottenga l'approvazione verrà steso un regolare atto, rogato dal Segretario Comunale, dal quale risulti l'obbligo di sistemare, mantenere ed eventualmente illuminare la strada stessa a spese del medesimo richiedente, nei modi che verranno prescritti dall'Amministrazione Comunale, nonché di provvedere allo smaltimento delle acque piovane ed eventualmente di fognatura.

Tali strade dovranno avere caratteristiche tecniche conformi a tutte le norme vigenti in relazione alla loro funzione nonchè alle prescrizioni del Programma di Fabbricazione.

Le case e le costruzioni in genere, che dovessero sorgere lungo le strade così approvate, saranno soggette a tutte le disposizioni vigenti e, in particolare, a quelle del presente Regolamento Edilizio e del Programma di Fabbricazione. -

Art. 48 - COSTRUZIONI IN ARRETRAMENTO DAL FILO STRADALE E RETTIFICA DI ALLINEAMENTI TORTUOSI.

Chi intende arretrare il proprio fabbricato dal filo di costruzione attuale (ove consentito, ovvero nel caso che l'arretramento gli sia imposto in osservanza del presente Regolamento), deve provvedere a sistemare opportunamente la area di arretramento, a non formare frontespizi nudi e sistemare quelli che rimangono eventualmente scoperti. Tali arretramenti non possono superare in profondità $1/3$ della lunghezza del fronte.

L'arretramento di un fabbricato in fregio ad una via dà diritto a chi arretra, di calcolare l'altezza del suo fabbricato computando lo arretramento nella larghezza della strada, a condizione però che la nuova costruzione non si elevi rispetto ai fabbricati confinanti più di cm.80 nel rispetto di tutte le altre norme di Regolamento e di Programma di Fabbricazione.

In caso di costruzioni e riattamento di edifici il Comune potrà imporre la rettifica di allineamenti tortuosi per una profondità massima di ml. 1,50 dalla linea di costruzione o di ml. 3,00 dalla recinzione già esistente sulla linea stradale. -

oooooooooooo

TITOLO III - PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

Art. 49 - GABINETTI E CONDOTTI ESTERNI.

Non si possono costruire gabinetti, e condutture di scarico per i medesimi, in sporgenza dai muri. Soltanto per gli edifici abitativi di antica costruzione sprovvisti dei necessari servizi igienici, la Commissione Edilizia valuterà caso per caso l'opportunità di consentire la realizzazione dei medesimi all'esterno dei muri perimetrali, con gli opportuni accorgimenti che tengano conto dell'effetto estetico del risultato.-

Art. 50 - BALCONI SU AREE PUBBLICHE.

I balconi prospicienti direttamente su aree pubbliche o soggette a pubblico transito di larghezza superiore a ml. 9,00, non possono avere sporgenza maggiore di ml. 1,20 (uno e venti centimetri) dall'allineamento verticale del prospetto dal quale aggettano, e la loro altezza dal suolo, misurata a partire dal piano di calpestio dell'area sottostante fino al limite infefiore della struttura di sostegno, non può essere inferiore a ml. 4,50 (quattro e cinquanta).

Per strade di larghezza inferiore a ml. 9,00 (nove) è consentita soltanto la costruzione di balconi cosiddetti alla "Romana" ossia senza alcuna sporgenza, o con una sporgenza massima di cm. 25 (venticinque centimetri).-

Art. 51 - CANALI DI GRONDA E TUBI PLUVIALI.

Lo smaltimento dai tetti delle acque pluviali deve essere effettuato mediante canali.

I tubi verticali di discesa, nella parte inferiore, devono essere incassati nel muro a partire da un'altezza di almeno ml. 3,00 dal suolo, quando la facciata del fabbricato prospetti su spazi pubblici o soggetti a pubblico transito.-

Tali strade dovranno avere caratteristiche tecniche conformi a tutte le norme vigenti in relazione alla loro funzione nonchè alle prescrizioni del Programma di Fabbricazione.

Le case e le costruzioni in genere, che dovessero sorgere lungo le strade così approvate, saranno soggette a tutte le disposizioni vigenti e, in particolare, a quelle del presente Regolamento Edilizio e del Programma di Fabbricazione. -

Art. 48 - COSTRUZIONI IN ARRETRAMENTO DAL FILO STRADALE
E RETTIFICA DI ALLINEAMENTI TORTUOSI.

Chi intende arretrare il proprio fabbricato dal filo di costruzione attuale (ove consentito, ovvero nel caso che l'arretramento gli sia imposto in osservanza del presente Regolamento), deve provvedere a sistemare opportunamente la area di arretramento, a non formare frontespizi nudi e sistemare quelli che rimangono eventualmente scoperti. Tali arretramenti non possono superare in profondità $1/3$ della lunghezza del fronte.

L'arretramento di un fabbricato in fregio ad una via dà diritto a chi arretra, di calcolare l'altezza del suo fabbricato computando lo arretramento nella larghezza della strada, a condizione però che la nuova costruzione non si elevi rispetto ai fabbricati confinanti più di cm.80 nel rispetto di tutte le altre norme di Regolamento e di Programma di Fabbricazione.

In caso di costruzioni e riattamento di edifici il Comune potrà imporre la rettifica di allineamenti tortuosi per una profondità massima di ml. 1,50 dalla linea di costruzione o di ml. 3,00 dalla recinzione già esistente sulla linea stradale. -

.....

Art. 52 - SERRAMENTI .

I portoni, le porte, i cancelli ed in genere qualsiasi infisso verso la strada, non devono aprirsi all'esterno, salvo che ciò sia richiesto da ragioni di sicurezza che dovranno essere comunque preventivamente vagliate dall'Autorità Comunale che disporrà le cautele e gli accorgimenti atti ad eliminare ogni inconveniente e pericolo.

Anche le finestre e persiane ad altezza minore di metri 2,30 (due e trenta) dal suolo non devono aprirsi verso l'esterno.

Le imposte ed i telai delle porte, portoni, cancelli o di qualunque altra apertura, nonchè le persiane delle finestre e dei balconi dovranno avere verniciate e mantenute in buono stato sempre con tinta uniforme per ciascun caseggiato.-

Art. 53 - APPOSIZIONE DI INDICATORI ED ALTRI APPARECCHI.

E' riservata al Sindaco la facoltà di fare applicare sui muri esterni dei fabbricati e delle costruzioni di qualunque genere prospicienti suolo pubblico o soggette a pubblico transito qualsiasi indicazione od apparecchio relativo a servizi stradali e specialmente :

- a)-le tabelle recanti la denominazione delle vie, piazze, corsi, larghi, vicoli, ecc., nonchè le targhette dei numeri civici;
- b)-la segnaletica stradale verticale;
- c)-le mensole, i ganci, i tubi od altri oggetti necessari per la illuminazione pubblica, i telefoni, o per altri servizi pubblici.

I proprietari sono obbligati a rispettare quanto elencato alle lettere a) - b) - c)-, nonchè al ripristino a proprie spese di quanto sia andato distrutto o danneggiato per fatti a loro imputabili.

Gli indicatori di cui alle lettere a) - b)- non devono mai essere sottratti alla pubblica vista, e, nel caso di demolizione di fabbricati che non debbano più essere ricostruiti o nel caso di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario è tenuto a riconsegnarli al Comune.

Il proprietario prima di iniziare qualsiasi lavoro che comporti comunque manomissione di indicatori o apparecchi di cui al presente articolo, dovrà darne preventivamente avviso scritto al Sindaco, il quale prescriverà nel più breve tempo possibile i provvedimenti del caso.-

Art. 54-VETRINE, BACHECHE, INSEGNE, EMBLEMI ED ISCRIZIONI.

E' proibito esporre al pubblico vetrine, bacheche, insegne od iscrizioni indicanti qualità di commercio, professioni, ecc., senza avere ottenuto preventivamente il nulla-osta dal Sindaco, a seguito di presentazione del relativo disegno esecutivo firmato dal richiedente, contenente l'indicazione delle dimensioni, dei materiali, delle forme e dei colori, nonchè di un bozzetto che ne illustri la ubicazione e l'inserimento nell'ambiente circostante.

Sono proibite le iscrizioni dipinte sui muri, le insegne in carta od in tela e quelle sporgenti più di 10 (dieci) centimetri dai parapetti dei balconi.-

Art. 55-LIMITE DI SPORGENZA DELLE DECORAZIONI, DEGLI INFISSI E DELLE VETRINE, DELLO ZOCCOLO DEI FABBRICATI.

Le decorazioni degli edifici e gli infissi di qualunque genere, non possono sporgere sull'area stradale se non superiormente all'altezza di metri 4,50 (quattro e cinquanta) dal suolo.

E' però consentito che le vetrine, le bacheche e simili, che importino occupazione di suolo pubblico, sporgano dal vivo del muro al di sotto di metri 4,50 (quattro e cinquanta), purchè la sporgenza non oltrepassi i venticinque (25) cm. e al di sotto esista un marciapiede largo almeno un metro (ml. 1,00)-

Lo zoccolo dei fabbricati non potrà occupare alcuna parte del suolo pubblico.-

P A R T E Q U A R T A

PRESCRIZIONI EDILIZIE E IGIENICO - SANITARIE.

TITOLO I° - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI PER
GLI EDIFICI URBANI.

Art. 56 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI.

Ai fini del presente Regolamento, si classificano locali di abitazione (categoria A) quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone.

A.1-soggiorni, pranzi, cucine, camere da letto poste in edifici di abitazione, sia individuale che collettiva;

A.2-negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, officine meccaniche, laboratori artigianali o industriali relativi ad attività di lavoro ;

A.3-laboratori tecnici, parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine, ma dove vengono effettuate riparazioni-lavaggi-controlli, magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.-

Sono locali accessori (Categoria S) quelli in cui la permanenza delle persone è limitata.-

S.1-servizi igienici, bagni, negli edifici di abitazione individuale e collettiva, negli edifici scolastici e di lavoro;

S.2-scale che collegano più di due piani,

corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 10 Mq. di superficie o gli 8 metri di lunghezza, magazzini e depositi in genere, autorimesse di solo posteggio, salette di macchina che necessitano di scarsa sorveglianza, lavanderie, stenditoi, legnaie ;

S.3 -corridoi e disimpegni inferiori a 10 mq. o a 8 metri di lunghezza, ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq., scale collegati solo due piani.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, su parere della Commissione Edilizia.-

Art. 57 - SUPERFICI E ALTEZZE MINIME DEI LOCALI.

Tutti i locali di categoria A devono avere una superficie netta in pianta di almeno mq. 8,00 (otto), con larghezza minima di metri 1,80 per almeno 2/3 della loro lunghezza.

E' fatta eccezione soltanto per i locali destinati esclusivamente a cucina, fino ad un minimo di mq. 4,00, purchè dotati di illuminazione e aerazione diretta con superficie finestrata di almeno mq.0,50, apertesi verso spazi regolamentari provvisti di impianto di aerazione forzata.

Per le altezze dei locali, relativamente ai nuovi edifici, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni :

Categoria A.1 :

- a)-fino a ml. 500 s.l.m. - altezza netta
interna minima : ml. 2,70
- b)-oltre ml. 500 s.l.m. - altezza netta
interna minima : ml. 2,50

Categoria A.2 :

- a)-fino a ml. 500 s.l.m. - altezza netta
interna minima : ml. 3,40
- b)-oltre ml. 500 s.l.m. - altezza netta
interna minima : ml. 3,00

Categoria A.3 :

- altezza netta interna minima : ml. 3,00

Categoria S.1 :

-altezza netta interna minima : ml. 2,30

Categoria S.2. - S.3 :

-altezza netta interna minima : " 2,20

Per i locali destinati a cantina o a posteggio privato di autovetture, l'altezza minima interna è di ml. 2,10 (due e dieci).

L'altezza netta dei locali è misurata dal pavimento all'intradosso della soletta e della plafonatura; nel caso di soffitto a volta l'altezza è misurata a metà saetta; nel caso di solai a travetti multipli o cassettoni l'altezza è misurata dal lembo inferiore delle nervature.

Locali ricavati nei sottotetti.

Tali locali, attici e mansarde da destinare ad uso di abitazione, devono avere anche essi cubature, superfici, rapporti di finestrazione minima in relazione alle rispettive categorie.

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione dell'altezza minima consentita viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno uguale ai minimi sopraindicati, e con un minimo assoluto di metri 1,80 (uno e ottanta) per i locali di Categoria A. Tali locali devono inoltre essere adeguatamente controsoffittati e coibentati.

Edifici preesistenti. Nel caso di ristrutturazioni di edifici preesistenti si consentono altezze dei locali pari a quelle preesistenti (che devono essere esattamente documentate, fino ad un minimo di ml. 2,30).-

Art. 58 - SOPPALCHI .

Potranno essere costruiti impalcati a mezz'aria quando si verificano le seguenti condizioni :

- il locale abbia un'altezza minima netta di ml. 4,50
- la proiezione orizzontale del soppalco non ecceda $\frac{1}{3}$ della superficie del locale ($\frac{1}{2}$ per i negozi) ;

- la superficie del locale da soppalcare sia di almeno mq. 20, con larghezza minima di ml. 3,50 e profondità massima non superiore al doppio della larghezza;
- l'altezza minima dei locali ricavati non dovrà essere inferiore a ml. 2,20 (per i locali di categoria A), e di ml. 2,00 (per i locali di categoria S);
- il soppalco non deve interessare la parete finestrata per una lunghezza superiore ad $1/3$ (un terzo) della parete stessa;
- le zone abitabili di categoria A dei soppalchi devono essere aperte verso la parte del locale non soppalcata; la parte superiore dei soppalchi dovrà essere munita di balaustrata;
- la superficie aeroilluminante dei locali soppalcati destinati ad abitazione (categoria A) deve essere regolamentare per la somma della superficie del locale libero e delle parti soppalcate inferiore e superiore.-

Art. 59 - AERAZIONE E ILLUMINAZIONE DEI LOCALI FUORI TERRA.

a) - Locali di categoria A :

Tutti i locali di categoria A devono ricevere aria e luce direttamente da spazi esterni aperti o da cortili regolamentari (si veda l'art. 41).

La superficie netta di illuminazione e aerazione delle finestre (parte apribile del serramento) dovrà raggiungere almeno $1/10$ della superficie del locale, se a piano terreno o rialzato, e $1/12$ se ai piani superiori. Nel computo della superficie netta di illuminazione ed aerazione non sarà tenuto conto della parte di finestra al di sotto di cm.50, misurati a partire dal pavimento del locale.-

b) - Locali di categoria S :

Il rapporto tra superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a $1/16$, in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di mq.0,40.

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da cortili sui quali non si possono affacciare i locali di categoria A, secondo quanto prescritto all'art. 21. -

Art. 60 - SOTTERRANEI E SEMINTERRATI.

Si intende per locale sotterraneo il locale che per tutta la sua altezza sia sotto il livello del terreno circostante; per seminterrato quello che lo sia solo in parte.

I locali sotterranei possono essere usati solo come locali di categoria S.2 - S.3.-

I locali seminterrati possono essere senza altro usati come locali di categoria S.2 - S.3; possono essere usati come locali di categoria A.2 - A.3 oltre che per uffici, quando siano rispettate le seguenti condizioni :

- l'altezza minima del locale deve essere di metri 3,00 di cui almeno metro 2,00 devono essere sopra il livello del marciapiede per i locali di categoria A.2 e gli uffici, e almeno ml.0,90 per i locali di categoria A/3;
- il pavimento deve essere uniforme e impermeabile, con sottostante vespaio aerato, e le pareti devono essere efficacemente protette contro l'umidità del suolo;
- la superficie netta direttamente illuminata ed aerata deve essere pari a 1/10 della superficie in pianta del locale, con finestre apertesi a non meno di ml. 0,25 dal piano di spicco;
- la profondità massima del locale non deve essere superiore al doppio dell'altezza del locale medesimo;
- lo scarico delle acque deve essere regolamentare e in particolare deve avvenire in collettori che non diano luogo a rigurgiti.

TITOLO II - PRESCRIZIONI IGIENICHE E SANITARIE.

Art. 61 - SALUBRITA' DEL TERRENO - ISOLAMENTO DALLA UMIDITA' .

Sono esclusi dall'edificazione i terreni che siano stati adibiti a deposito di immondizie, letame, residui putrescibili o materie insalubri che abbiano potuto inquinare il suolo, se tali materie non siano state completamente rimosse e il sottosuolo corrispondente sia stato completamente bonificato, secondo le prescrizioni dell'Autorità.

Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio è umido od esposto alla filtrazione delle acque sotterranee o superficiali, dovrà essere preventivamente previsto un adeguato drenaggio o protezione.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri soprastanti.

I locali di categoria A.1 - S.1 devono avere, se a piano terra, il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio aerato, avente spessore di almeno 50 cm. tra il terreno battuto e il pavimento, ed essere isolati con strato di materiale impermeabilizzante.

Per i locali di categoria A.2 - A.3 può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno 25 cm. di spessore ed il piano di calpestio deve risultare 30 cm. superiore al piano di campagna.

Tutte le murature inoltre dovranno essere isolate da uno strato impermeabilizzante continuo posto al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio interno.-

Art. 62 - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO.

Ogni nuovo edificio destinato ad abitazione non può essere dichiarato abitabile nè

essere materialmente occupato in tutto o in parte se non è provvisto di acqua potabile distribuita in misura proporzionale al numero dei locali e sufficiente alle necessità personali e domestiche delle persone destinate a risiedervi.

Oggi alloggio, anche minimo, destinato ad abitazione deve avere un acquai separato dai servizi igienici.

Gli acquai, ed ogni altro apparecchio per l'evacuazione di acque, devono avere lo scarico provvisto di chiusura idraulica permanente.

Gli impianti per la distribuzione della acqua potabile devono essere collegati con il pubblico acquedotto a spese del proprietario dell'immobile.

Gli impianti privati di sollevamento di acqua sono consentiti solo nelle zone rurali, e purchè siano dotati delle seguenti caratteristiche :

- 1°-attingere alla seconda falda acquifera, e a profondità non inferiore a ml. 20,00;
- 2°-essere chiusi alla loro bocca e disposti in modo che il tubo metallico formante il pozzo sia direttamente collegato con la tubazione aspirante della pompa;
- 3°-essere lontani almeno ml. 50 dai pozzi neri o dai depositi di immondizia, ferme restando le disposizioni dei successivi com
mi.

L'acqua prodotta dai pozzi deve risultare potabile all'analisi del competente Laboratorio di Igiene.

Chiunque intenda eseguire un impianto per il sollevamento e la utilizzazione dell'acqua potabile, deve ottenere la regolare autorizzazione dall'Amministrazione Comunale.-

Art. 63 - OBBLIGATORIETA' DEI SERVIZI IGIENICI.

Ogni unità di abitazione, anche se costi-

tuita da un solo locale, dovrà essere provvista di gabinetto opportunamente collocato nell'alloggio; per gli alloggi di oltre cinque locali dovrà essere predisposto un gabinetto in più in ragione di uno per ogni gruppo da 1 a 3 locali oltre i 5 .-

Ogni unità di negozi (esercizi pubblici compresi) dovrà essere dotata di un gabinetto autonomo.-

Salve le dimensioni planimetriche in relazione agli apparecchi da installare, la superficie minima deve essere di mq. 1,20 con larghezza non inferiore a ml. 1,00.

Il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza di ml. 1,60, dovranno essere di materiale impermeabile, liscio alla superficie e di facile lavatura.

L'accesso deve essere solo da corridoi o da disimpegni; l'eventuale accesso diretto dalla camera da letto può essere ammesso solo nel caso di alloggio di un solo vano o qualora nell'alloggio esista altro locale con impianti igienici accessibile da corridoio o disimpegni comuni; è comunque vietato per nuove costruzioni l'accesso da ballatoi o terrazzi esterni.

Tutti i locali con impianti igienici devono avere aerazione diretta su pareti esterne, con aperture aventi superficie minima di mq.0,40. Potrà anche essere ammessa una aerazione indiretta interna mediante aspirazione forzata meccanica capace di assicurare una aspirazione pari a 15 vol/h.

Per gli edifici residenziali di nuova costruzione gli impianti igienici sono costituiti, per ogni singola unità abitativa, da un vaso igienico, un lavabo ed un bidet ad acqua corrente, una vasca da bagno in materiale ceramico o in materiale smaltato.

La vasca da bagno, può essere sostituita opportunamente da apposito piatto per la doccia.

I vasi igienici (e gli orinatoi) devono essere provvisti di impianto di scarico d'acqua da portata non inferiore a lt. 6, con chiusura idraulica permanente, e di sifone allacciato ad una canna di ventilazione.-

Art. 64 - CONDOTTI DI SCARICO - PLUVIALI -

I condotti di scarico degli acquai, bagni, lavabi ed in genere di tutte le acque di rifiuto nonché i tubi di scarico dei gabinetti saranno di materiale idoneo, riconosciuto impermeabile, e con giunture ermetiche, a perfetta tenuta sia di liquidi che di gas, e dovranno immettere in appositi pozzetti interruttori a chiusura idraulica.

I tubi collettori delle reti fognanti di scarico dalle abitazioni dovranno avere diametro interno adeguato, e la loro pendenza dovrà essere la massima possibile consentita caso per caso; è nelle facoltà dell'Amministrazione Comunale verificarne la perfetta impermeabilità e funzionalità, ed ove lo creda necessario fare i dovuti esperimenti a carico dell'interessato, ordinarne la rimozione, il ricambio o una diversa sistemazione. Le norme per le immissioni nella rete di fognatura comunale sono stabilite dal relativo regolamento d'uso.

Tutte le coperture dei fabbricati devono essere munite tanto verso il suolo pubblico quanto verso gli spazi privati ed i cortili, anche se coperti, di canali di gronda sufficientemente ampi per ricevere e condurre le acque piovane ai tubi di scarico.

Nei detti canali di gronda, come nei tubi di scarico, è assolutamente vietato immettere acque di rifiuto di qualsiasi genere.

I condotti di scarico delle acque dei tetti saranno formati con tubi di materiale impermeabile: essi dovranno essere di numero sufficiente e di diametro conveniente per smaltire la pioggia, anche se di carattere eccezionale.

Essi saranno applicati di preferenza esternamente ai muri perimetrali.

I proprietari delle case hanno l'obbligo di mantenere in perfetto stato sia i canali di gronda che i tubi di scarico.-

Art. 65 - IMMISSIONI IN FOGNATURA COMUNALE.

Tutte le acque di rifiuto di origine domestica (acquai, bagni, lavatoi, gabinetti ed in genere tutte le acque di rifiuto bianche e nere), provenienti dagli immobili serviti in tutto od in parte da condotti della rete di fognatura comunale, debbono essere immesse in bacini a depurazione biologica e devono essere quindi scaricate, a mezzo di tubazioni di gres ceramico o di ghisa del diametro non minore di cm. 10, ai condotti della fognatura comunale, salve le eccezioni di cui al seguente art. 66.-

L'esistenza di un condotto della rete di fognatura comunale in fregio agli immobili, implica il divieto di effettuare immissioni delle acque di rifiuto in qualsiasi altra canalizzazione o nel sottosuolo.-

Art. 66 - SCARICO IN ALTRI RECAPITI.

Qualora sia constatata l'impossibilità di scaricare regolarmente nella rete di fognatura, oppure l'Amministrazione ritenga il condotto di fognatura fronteggiante l'immobile inadatto a ricevere le acque di rifiuto o parte di esse, l'Autorità Comunale potrà, in via del tutto precaria, concedere l'uso di sistemi speciali di scarico e precisamente :

- a) -per le acque nere di origine domestica: immissione in altre canalizzazioni o in pozzi perdenti, previa depurazione con quei sistemi che a giudizio dell'Autorità Comunale saranno ritenuti idonei allo scopo: solitamente fosse biologiche. In ogni caso gli impianti di depurazione dovranno assicurare un'effluenza che sia accettabile dal recapito finale utilizzato.

b) -per le acque di origine meteorica: immissione in altre canalizzazioni, disperdimento nel sottosuolo a mezzo di reti di drenaggio orizzontali, se su terreni scoperti, oppure di pozzi drenati verticali. Analoghi scarichi speciali potranno essere concessi dall'Autorità Comunale per le acque di rifiuto di immobili ubicati in zone prive di canali di fognatura, di tombinatura, di colatori stradali o di altri corsi d'acqua pubblici o privati.-

Art. 67 - CARATTERISTICHE DELLE FOSSE SETTICHE.

Si definisce fossa settica (o fossa biologica) un'apparecchiatura destinata alla raccolta, alla solubilizzazione e alla chiarificazione delle acque domestiche di rifiuto e degli scarichi dei servizi igienici.

Le fosse settiche devono essere formate da almeno due camere: la prima con capacità di almeno lt. 200 per persona (nel caso di edifici destinati ad abitazione permanente), e di lt. 100 negli altri casi, con un minimo di mc. 1,50; le altre con capacità non inferiore, per ciascuna, alla metà della capacità della prima,

Gli scarichi da introdurre nella fossa settica devono essere tali da non turbare l'attività degli organismi microbici e non favorire i depositi; in particolare saranno da escludere in ogni caso le acque meteoriche e quelle provenienti la lavorazione; anche le acque di lavanderia, specie se contenenti detersivi, saranno da escludere.

I gas prodotti dall'azione microbica dovranno essere evacuati più in alto possibile, al di sopra della copertura del fabbricato, con tubi non putrescibili.

La fossa settica dovrà essere munita di bocca d'accesso con diametro di almeno 60 cm. con chiusura ermetica ed essere costruita con materiale impermeabile.

Le pareti ed il fondo devono essere ad intnaco di cemento ed avere spessore minimo di ml. 0,40, se in muratura, minore se in cemento armato. Gli angoli interni devono essere abbondantemente arrotondati.

Per quanto riguarda l'ubicazione, la fossa settica dovrà soddisfare i seguenti requisiti:

- non essere posta in sottosuolo coperto da fabbricato ed essere sempre staccata di almeno ml. 3,00 dai muri dell'edificio e perfettamente isolata da questo ;
- distare almeno ml. 50 da qualsiasi pozzo o acquedotto attivo tenendo conto a tal fine anche dell'andamento della falda sotterranea.

Le fosse devono essere dotate di sfioratore convogliante il liquido depurato nella fognatura comunale.

Nell'impossibilità di tale processo di smaltimento dell'effluente chiarificato della fossa settica, potrà essere permesso lo smaltimento in un pozzo perdente, secondo il parere e le caratteristiche tecniche emesse dal Comune. In ogni caso i pozzi perdenti a monte di strade pubbliche dovranno distare dal ciglio delle medesime almeno ml. 5 (metri cinque).-

TITOLO III^a --REQUISITI IGIENICI E DI SICUREZZA PER EDIFICI DESTINATI AD USO DIVERSO DALLA CIVILE ABITAZIONE.

Art. 68 - NORME PER GLI EDIFICI RURALI.

A)-Norme generali.

Sono considerate costruzioni rurali quelle che servono alla abitazione degli addetti alla agricoltura, al ricovero ed allevamento del bestiame e degli animali da cortile e comunque, inerenti alla conduzione dei terreni agricoli. Il terreno destinato a costruzioni rurali dovrà essere asciutto e, ove sia necessario, munito

de drenaggio, in modo che il pavimento dei locali di abitazione, delle stalle e dei luoghi di deposito, si trovi ad almeno un metro sopra il livello massimo della prima falda acquifera.

Il Comune potrà comunque imporre ulteriori provvedimenti atti ad impedire l'eventuale dif fondersi dell'umidità.

I cortili, le aie, gli orti ed i giardini anche esistenti, annessi alle case rurali, dovranno essere provvisti di scolo in modo da evitare impaludamenti in prossimità delle case; per lo stesso scopo si dovrà provvedere allo scarico delle acque meteoriche.

I fabbricati destinati ad abitazione dovranno essere opportunamente distanziati da quelli destinati ad ~~al~~ ricovero del bestiame e degli animali da cortile. La minima unità di abitazione non potrà avere meno di tre stanze esclusi i servizi.

L'eventuale insediamento di tipo residenziale nelle zone agricole potrà avvenire con i parametri delle zone ~~stesse~~ ad eccezione dell'indice di edificabilità che non potrà essere inferiore a 0,03 mc./mq. di area edificabile; tale insediamento però, potrà avvenire esclusivamente mediante sottoscrizione di atto convenzionale per la assunzione degli oneri di conseguenza all'applicazione del punto IV° dell'art. 4 del D.I. 2.4. 1968 (mq. 6/ab.), eventualmente mediante monetizzazione degli oneri stessi, e semprechè l'area da convenzionarsi non sia inferiore a mq. 7.000=

Locali di abitazione e locali di deposito.

I locali potranno avere un'altezza netta minima di ml. 2,80 per il piano terreno e ml. 2,80 per i piani superiori. Il pavimento del piano terreno dovrà essere sopraelevato di un minimo di cm. 50 sul piano di campagna con sottostante vespaio areato di almeno 50 cm.

Nell'interno della casa, ogni focolare dovrà essere munito di cappa ed avere un'apposita canna da fumo che si prolunghi sopra i tetti con fumaiolo dell'altezza di almeno un metro. Per tutte le altre prescrizioni riguardanti locali adibiti ad abitazione valgono le norme degli articoli del presente Regolamento.

I luoghi di deposito dei prodotti agricoli dovranno essere asciutti e ben areati, intonacati al civile, con pavimento a superficie unita composta da materiali atti ad evitare la formazione della polvere.

B)-Latrine - Docce - Acquai - Pozzi neri.

Le case rurali dovranno avere il numero di latrine che sia in rapporto ai nuclei familiari ed alle persone appartenenti a tali nuclei, nonchè un numero sufficiente di acquai.

Le case di nuova costruzione dovranno avere una latrina con acqua corrente, un acquai ed una doccia per ciascun alloggio.

Le latrine, anche esistenti, dovranno essere munite di scarico con smaltimento terminale approvato dalle Autorità Competenti.

Le latrine dovranno essere di superficie non inferiore a mq. 1,00, provviste di finestre verso l'esterno di luce non minore di mq. 0,40. Lo scarico delle acque domestiche, anche nelle case esistenti, dovrà essere fatto con tubazioni impermeabili ed in modo da evitare esalazioni ed infiltrazioni.

Per tutte le modalità di esecuzione e di tenuta degli impianti di fornitura e degli scarichi di acque bianche e nere, si fa riferimento ai regolamenti Comunali per le forniture di acqua potabile e di fognatura.-

C)-Locali di ricovero per il bestiame e concimaie.

Le scuderie, le stalle, gli ovili, i porcili, i pollai, le conigliere, anche esistenti, se formano corpo con la casa di abitazione non dovranno essere a contatto con gli ambienti abitabili.

Le scuderie e le stalle dovranno avere una altezza dal pavimento al soffitto non minore di tre metri, un volume non inferiore a mc. 30 per ogni capo grosso di bestiame e dovranno essere sufficientemente illuminate ed occorrendo ventilate, anche per mezzo di camini di ventilazione; tutte le finestre e i camini di ventilazio-

ne dovranno essere muniti di reticelle metalliche a telaio per impedire il passaggio delle mosche.

Il pavimento delle stalle, in genere, dovrà essere impermeabile, di materiale facilmente lavabile e provvisti degli scoli necessari che immetteranno in pozzetti impermeabili muniti di sifone; le pareti dovranno essere rivestite per un'altezza di metri 2 in materiale lavabile. Il soffitto dovrà essere costruito in modo da potersi facilmente pulire e comunque mai con strutture di legname.

Ogni stalla dovrà essere provvista di opportuni abbeveratoi, preferibilmente costruiti a vaschette multiple e la fornitura di acqua potabile a ciascuna vaschetta dovrà avvenire mediante tubazioni installate secondo le prescrizioni del Regolamento per la fornitura d'acqua potabile.

Tutte le stalle per bovini ed equini dovranno essere dotate, qualora già non lo siano, di una concimaia atta ad evitare di di sperdimento di liquido.

La concimaia dovrà essere costruita col fondo e le pareti impermeabili, dovrà essere di stanziata almeno 50 metri dalla casa di abitazione e dai pozzi di acqua potabile.-

Art. 69 - EDIFICI AD USO COLLETTIVO.

Gli edifici destinati ad uso collettivo, alberghi, collegi, ricoveri temporanei di persone, teatri, cinematografi e bar, ristoranti, trattorie, bagni, ecc. oltre che avere i requisiti per la sicurezza pubblica e l'igiene previsti dal presente Regolamento, devono essere approvati dalle singole Autorità competenti.-

Così si dica per le costruzioni sanitarie, e simili.

Per gli edifici di cui sopra ed altri analoghi o particolari, la Civica Amministrazione potrà, sentiti, a seconda dei casi, lo

Ente Provinciale per il Turismo, l'Uffici-
le Sanitario, la Commissione Edilizia, o al-
tri Enti competenti, stabilire norme parti-
colari di carattere estetico, funzionale ed
igienico.-

Art. 70 - AUTORIMESSE PUBBLICHE E PRIVATE.

Le autorimesse, sia di carattere pubbli-
co che privato, dovranno rispondere alle
norme tecniche e di sicurezza di cui al De-
creto Ministeriale 31.7.1934, Gazzetta Uffi-
ciale n° 228 del 28.9.1934, modificato con
Decreto Legge 12.5.1937.

Le autorimesse ad uso commerciale di nuo-
va costruzione non possono avere soprastanti
locali ad uso abitazione, e devono distare
almeno di ml. 30 da Chiese, Ospedali, Scuole,
Teatri, Cinematografi, e simili; devono
inoltre avere spazio libero per la circola-
zione, antistante le porte di uscita dei vei-
coli, di ml. 6,00 come minimo.

Per le autorimesse da 1 a 3 veicoli ad
uso privato, anche se facenti parte di edi-
fici ad uso abitazione non sono prescritte
norme speciali, ma devono rispondere alle
misure di prevenzione contro gli incendi.

I progetti di autorimesse dovranno per-
tanto essere vistati o approvati dal Coman-
do Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Le autorimesse di uso commerciale e quel-
le di uso privato per più di 3 veicoli, de-
vono rispondere alle norme tecniche e di si-
curezza di cui ai suddetti decreti, devono
avere comunque pareti e soffitto di materia-
le resistente al fuoco, le porte in metallo
o materiale incombustibile, essere ventila-
te e avere impianti di spegnimento del fuo-
co.

Le autorimesse debbono, di preferenza,
avere accesso da cortili, aree libere private
e non da pubbliche vie.-

Sono sempre vietate le batterie di boxes-
-autorimesse aventi ciascuno accesso da pub-
blici spazi.-

Art. 71 - DISTRIBUTORI DI CARBURANTE E STAZIONI DI SERVIZIO.

La costruzione di distributori di carburante e di stazioni di servizio per autoveicoli, potrà essere autorizzata dal Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, là ove previsto dagli strumenti urbanistici vigenti, purchè rispondano alle seguenti norme e cautele ;

- essere conformi alle norme e prescrizioni delle Leggi e Regolamenti specifici in materia;
- aver ottenuto in via preliminare i N.O. degli altri Enti od Organi aventi competenza o giurisdizione in questione.

Inoltre :

- 1°-se sorgenti in fasce di rispetto stradale, saranno considerati "servizio della strada" e l'autorizzazione avrà carattere precario al fine di non compromettere nel futuro la diversa utilizzazione delle fasce stesse per gli scopi per cui sono previste.
- 2°-se ubicati in zone urbanizzate dovranno :
 - a)-essere complementari di altri impianti, autorizzati, (autorimesse pubbliche, auto stazioni, officine meccaniche per autoveicoli, impianti industriali e commerciali per uso dei veicoli relativi, e simili). In tal caso l'autorizzazione dovrà essere vincolata al permanere dell'attività primaria e verrà a decadere con cessare della stessa.
 - b)-se previsti come attività autonoma dovranno essere considerati "attrezzature di interesse generale" e sorgeranno per tanto nell'ambito di standards urbanistici "di interesse comune" (lettera b) del l'art. 3 e art. 4, 5, 6 del D.I. 2.4.68. I^N tal caso, le aree degli standards urbanistici dovendo essere di proprietà comunale, gli impianti di distributori di

carburante e di stazioni di servizio per auto potranno essere autorizzati unicamente con diritto di superficie (di breve durata) o con altra forma precaria, nei modi e con le clausole che saranno stabiliti da apposita "Delibera Consigliare" e "Regolamento Comunale".

I distributori di carburante e le stazioni di servizio, di cui ai punti 1 - 2 - lettera b), dovranno essere dotati almeno di ricovero per l'addetto all'impianto, munito di servizi igienici, di uso anche pubblico, adeguati all'importanza dell'impianto, a giudizio esclusivo dell'Amministrazione Comunale, e comunque con un minimo di una latrina.

Le autorizzazioni, di cui al presente articolo, potranno essere annullate in qualsiasi momento per ragioni di sicurezza pubblica o di traffico.-

Art. 72 - DEPOSITI E MAGAZZINI.

I locali destinati a deposito o magazzini devono essere ben aerati e illuminati, ed avere le pareti con intonaco liscio o materiale equivalente; se destinati a deposito di sostanze alimentari devono essere imbiancati con pittura lavabile o finiti con materiale liscio, impermeabile e lavabile.

Devono avere il pavimento con sottofondo di cemento con strato superiore liscio di cemento e sabbia di almeno cm.2,00, piastrelle di cemento o altro materiale resistente, e per lo scarico delle acque devono essere muniti di canale scaricatore con chiusura idraulica.

Se destinati a contenere materiali incendiabili, esplosivi, comunque pericolosi, molesti, speciali, dovranno rispondere alle particolari norme esistenti in materia o prescritte dalla Civica Amministrazione.

TITOLO IV° - MORME DI SICUREZZA.**Art. 73 - FONDAZIONI DEGLI EDIFICI.**

E' vietato costruire edifici sul ciglio od al piede dei dirupi, su terreni di non buona consistenza, detritici, di riporto o comunque atti a scoscendere.

Il dimensionamento delle fondazioni deve tener conto delle caratteristiche statiche del terreno e delle sollecitazioni trasmesse; ove necessario saranno predisposte opere per garantire la stabilità del piano d'appoggio.

Nelle fondazioni dovranno essere sempre impiegati calcestruzzi di cemento.

In caso di nuove costruzioni o aggiunte alle preesistenti, su terreni geologicamente instabili (definiti dallo studio idrogeologico), le domande di licenza edilizia dovranno essere corredate anche da un certificato redatto da un geologo abilitato attestante le possibilità edificatorie dell'area.-

Art. 74 - PROVVEDIMENTI IN CASO DI MINACCIA O DI ROVINA.

Quando pervenga notizia che un edificio o qualsiasi altra opera minacci rovina, il Sindaco, accertato lo stato delle cose, intima al proprietario di provvedere senza ritardo alla riparazione o alla demolizione dello edificio, mura od opere pericolanti, ordinando previamente lo sgombero dei locali minaccianti rovina, con riserva dei provvedimenti di urgenza devoluti all'Autorità Comunale, per la pubblica sicurezza.

Le spese relative verranno rimborsate dal proprietario, secondo l'art. 153 del Testo Unico della Legge Comunale e Provinciale 4/2/1915, n° 148 e l'art. 76 della Legge sui Lavori Pubblici.-

Art. 75 - PREVENZIONE DEI PERICOLI D'INCENDIO - INQUINAMENTO ATMOSFERICO.

Si richiama al rispetto delle norme :

- Legge 13.7.1966, n.615 (legge anti-smog) e successivo regolamento d'esecuzione (D.P.R. 24.10.1967, n.1288);
- C.M. 28.5.1968 (norme di sicurezza per impianti termici);
- C.M. 14.7.1967, n.78 (sull'uso delle bombole a gas), e di ogni altra prescrizione caurelativa in materia.

Al fine del rispetto delle norme sugli impianti termici, nelle richieste di licenza edilizia dovrà essere specificato se l'impianto termico previsto è di potenzialità inferiore o superiore alle 30.000 cal/h.

In particolare, salvo quanto prescritto dalle norme di cui sopra, è in ogni caso condizione necessaria per l'ottenimento della licenza di abitabilità, il rispetto delle seguenti prescrizioni :

-Locale caldaia :

I locali caldaia per il riscaldamento, deposito combustibile, motori, ascensore ed altri eventuali servizi, devono essere muniti di serramenti incombustibili ed apribili verso l'esterno. Il locale della caldaia deve essere nettamente separato con un muro tagliafuoco dal locale del deposito combustibile, e deve avere un'altezza minima di ml.2,50.

-Bombole di gas :

Per le bombole di gas liquido, si deve prevedere una loro installazione all'esterno degli edifici.-

Art. 76 - USO DEI MATERIALI, STRUTTURE METALLICHE, MURI TAGLIAFUOCO, SCALE E ASCENSORI, SOTTOTETTI, TETTI, ABBAINI E GRONDE. FORNI, FOCOLAI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE. IMPIANTI DI SPEGNIMENTO.

A) -Uso dei materiali, strutture metalliche, muri tagliafuoco, scale e ascensori, sottotetti, tetti, abbaini e gronde.

L'uso dei materiali e strutture soggette a distruzione per incendio, deve essere fatto con le cautele necessarie a prevenire tale pericolo al riguardo.-

Strutture in legno.

E' vietato l'uso del legno per strutture portanti di solai, solette, scale ed altre strutture calpestabili o praticabili. Possono essere tollerate scale in legno, in abitazioni private, solo quando siano sussidiarie per la presenza di altre regolamentari.

Strutture metalliche.

Tutte le parti metalliche portanti degli edifici devono essere rivestite con materiale resistente al fuoco e coibente dello spessore minimo di cm. 3,00 e giudicato idoneo dal Comando Provinciale VV.FF.-

Muri tagliafuoco.

I fabbricati attigui devono essere separati da un muro tagliafuoco dello spessore minimo di cm. 25 di mattoni grossoni forti, con una sporgenza oltre il tetto del fabbricato più alto di cm. 50.

Per campate di tetto di oltre 30 mq. dovranno essere poste divisioni con muri tagliafuoco.-

Scale, ascensori.

Le scale, i passaggi delle scale, e le gabbie di scala devono essere costruiti con materiale resistente al fuoco.

I gradini e i pianerottoli in lastre di marmo o altro materiale devono essere sostenuti da conveniente armatura.

Le gabbie delle scale, degli ascensori, e relativi disimpegni non devono avere alcuna comunicazione con negozi, depositi, ecc. o comunque con locali non destinati ad abitazioni ed uffici.

Ogni vano scala deve essere in diretta comunicazione con l'esterno, e se munito di porta, essa deve aprirsi verso l'esterno quando sia prescritto da particolare Regolamento.

Non si possono adottare scale in legno qualora servano più di un alloggio.

Le scale che servono non più di due piani superiori al piano terra possono avere illuminazione ed areazione dall'alto con lucernaio, avente la superficie del vano, e di areazione con parti apribili di superficie non inferiore a $\frac{1}{6}$ della superficie del vano scala.

La larghezza netta delle rampe della scala e dei ripiani non può essere inferiore a mq. 1,00.

Ogni scala non può servire una superficie maggiore di 350 mq. di area coperta.

Il numero degli appartamenti serviti da una sola scala può essere limitato a seconda della condizione di areazione e di ampiezza della scala stessa e non può essere di norma superiore a quattro per piano e sempre per ogni scala non si superino i 350 mq. di area coperta, come sopra espresso.

Nel vano scala sono ammesse aperture di aerilluminazione solo per gli ingressi, i corridoi e i passaggi.

Il pozzo degli ascensori che non sia nella gabbia della scala, dovrà essere completamente chiuso da porte resistenti al fuoco e da pareti di 15 cm. in cemento armato o di 25 cm. in mattoni pieni.-

Sottotetti, tetti, abbaini e gronde.

I sottotetti abitabili devono avere la copertura e le pareti di divisione degli ambienti di materiale resistente al fuoco.

Sono ammesse anche strutture in legno qualora siano convenientemente protette a giudizio del Sindaco.

Ogni fabbricato deve essere munito di accesso al tetto per ogni campata compresa tra due muri tagliafuoco.

Gli abbaini di stanze abitabili devono avere le pareti protette da strati incombustibile e distare minimo 3 ml. dal muro tagliafuoco attiguo.

Le gronde devono essere di materiale incombustibile.-

B)- Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie.

Il nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione del permesso di utilizzazione (abitabilità), ogni qualvolta un edificio contenga imoianti ad uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento elettrico.

Gli impianti di riscaldamento, anche quelli singoli, nonchè gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 1 0 ml. da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituiscono una soddisfacente soluzione architettonica, e secondo quanto espresso dall'articolo del presente Regolamento, nè possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione, a meno di accorgimenti tecnici che ne garantiscano l'isolamento termico ed evitino il pericolo di esalazioni a giudizio insindacabile della civica Amministrazione.

Le canne fumarie dovranno servire un unico apparecchio utilizzatore.

Unicamente per gli esalatori delle cappe di cucina e simili potrà essere ammesso l'uso di canne a immissione multiple con avviamento guidato delle esalazioni (tipo Shunt e simili) purchè giudicate adatte a parere dell'Ufficiale Sanitario e dell'Ufficio Tecnico Comunale.

I camini degli impianti industriali e artigianali e quelli dei complessi collettivi d'abitazione (quartieri) dovranno avere, rispetto ai confini con le proprietà vicine, una distanza pari almeno a metà della loro altezza e, rispetto alla pubblica via, una distanza di almeno ml. 5,00; inoltre dovranno essere muniti di parafulmine e di apparecchiature per la depurazione dei fumi riconosciute idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico dall'Ufficiale Sanitario Comunale oltre che dai Vigili del Fuoco per quanto di competenza.

Gli impianti di depurazione dei fumi potranno essere evitati qualora gli apparecchi di combustione e i combustibili usati garantiscano, a parere della Civica Amministrazione, una completa combustione senza residui o fumi (per es. caldaie pressurizzate alimentate a gasolio).

Dovranno rispettarsi comunque le norme di Legge e di Regolamento sulla combustione e contro l'inquinamento atmosferico.-

C)- Impianti di spegnimento.

E' fatto obbligo predisporre impianti di apparecchi interni di spegnimento dei tipi secondo le norme e con l'approvazione del Comando Provinciale dei VV.FF. per :

- a)- alberghi, collegi, dormitori pubblici, scuole, uffici pubblici, cinematografi, sale da ballo, sale di riunioni, grandi magazzini di vendita, stabilimenti industriali, officine, depositi di materiale infiammabile o combustibile, autorimesse e simili.
- b)- costruzioni di qualunque altezza e di qualunque destinazione che coprano una superficie di 3.000 mq. o più, o aventi profondità di oltre 100 ml. dalla fronte stradale.

Le costruzioni industriali dovranno uniformarsi oltre che alle particolari disposizioni con tenute nel presente Regolamento, alle norme che seguono:

- a)-avere dei locali con cubatura non inferiore a mc. 10 e superficie non inferiore a mq. 2,50 per ogni lavoratore impiegato, con pavimento con superficie unita, impermeabile e lavabile e con pareti con materiali impermeabili e lavabili fino all'altezza di ml.1,60;
- b)-avere una sufficiente ventilazione effettivamente attuabile ad ambiente chiuso ;
- c)-godere di abbondante luce naturale;
- d)-possedere locali per refettorio, spogliatoio, pronto soccorso, in conformità alle pre sc ri z i o n i di legge e regolamenti sull'igiene del lavoro; detti locali dovranno avere almeno i requisiti normali di abitabilità stabiliti dal presente Regolamento per i lo ca li di abitazione, oltre quelli previsti dalle citate disposizioni sull'igiene del la vo ro;
- e)-essere dotate di latrina ed orinatoi separati per gli uomini e per le donne, in ragione di un orinatoio ed una latrina ogni 15 operai, in locali non comunicanti con quelli di lavo ro, ma separati da spazi aperti o da antilatrine, direttamente areate, con finestre del la superficie di almeno mq. 2,00.

Non potrà essere consentita l'occupazione ad uso industriale di locali che non rispondano alle norme speciali del presente Regolamento o dei provvedimenti legislativi e regolamentari sulla igiene del lavoro, salvo che esigenze speciali di lavorazioni, riconosciute imprescindibili dal le A u t o r i t à C o m p e t e n t i, consentano la deroga al la osservanza delle norme suindicate e salvo il caso di locali di uso speciale che escludono nel modo più assoluto ed evidente, la permanenza an che temporanea di persone.

Alla domanda per la licenza di costruzione di stabilimenti industriali, deve essere unita una relazione sulla consistenza e qualità degli

scarichi di rifiuto industriale, nonchè sui mezzi di innocuizzazione relativi at tenendosi alla Legge n.615 del 13.7.1966 e successive disposizioni-regolamenti.

Si richiama peraltro le prescrizioni stabilite dalle Leggi Vigenti ed in particolare delle norme generali per l'igiene del lavoro di cui al D.P.R. 19 marzo 1956, n. 303.

Attività produttive.

Il rilascio delle licenze per le attività produttive è subordinato al parere dello Ispettorato Provinciale del Lavoro e all'osservanza delle particolari prescrizioni che l'Amministrazione Comunale si riserva di stabilire, con particolare riguardo ai seguenti punti :

- 1-depurazione e scarico delle acque industriali;
- 2-depurazione dei fumi e delle altre emissioni gassose;
- 3-ubicazione e sistemazione degli spazi esterni, particolarmente se destinati a depositi.-

oooooooooooo

P A R T E Q U I N T A

NORME DI URBANISTICA COMMERCIALE.

Art. 78 - NEGOZI : CRITERI DI INSEDIAMENTO E DI DIMENSIONAMENTO.

--Premessa:

Si intende col termine convenzionale di "negozio" e "unità di vendita" ogni superficie destinata alla vendita prevalente di beni (e soggetta a licenza comunale di commercio) o di servizi (esercizi pubblici, artigiani, bar bieri, farmacie, ecc.).

I criteri di insediamento degli esercizi commerciali al dettaglio in base ai quali sono autorizzate, a livello urbanistico-edilizio, le nuove aperture, gli ampliamenti ed, in quanto oggetto della presente normativa, i trasferimenti delle unità di vendita al dettaglio, sono i seguenti:

- 1-Aggregazione spaziale fra le attrezzature al dettaglio, tendente a realizzare la loro continuità fisica per pervenire alla formazione di sistemi o nuclei commerciali ben identificati;
- 2-Integrazione funzionale fra attrezzature di vendita e di servizio;
- 3-Adeguate dotazione di condizioni di accessibilità ai punti di vendita e ai relativi nuclei commerciali;
- 4-Formazione di adeguati spazi pubblici pedonali e di parcheggio;

L'obiettivo generale che questi criteri tendono a realizzare è la formazione del territorio comunale di un sistema di nuclei commerciali legati fra loro da un rapporto organico di interdipendenze funzionali.

Per quanto riguarda le prescrizioni del presente articolo, tenuto conto del nivel-

lo al quale è presente l'attività commerciale sul territorio comunale, i negozi sono classificati in due categorie :

- a)-negozi di frequenza corrente, aventi gravitazione di vicinato;
- b)-negozi di frequenza saltuaria, il cui raggio di influenza raggiunge (e in qualche caso supera) l'intero territorio comunale.

Allegato al presente articolo viene riportato un elenco di negozi, ripartiti nelle due categorie di cui sopra; nell'eventualità di negozi non inclusi nella classificazione allegata, vale il criterio di classificazione per analogia.-

Prescrizioni e limiti di dimensionamento per le varie zone omogenee.

La costruzione di negozi è ammessa soltanto nelle zone residenziali, secondo i seguenti criteri :

1-Zone di carattere storico ambientale: in assenza di preventivi piani urbanistici esecutivi, i limiti dimensionali per i nuovi negozi sono :

- superficie lorda max. : 200 mq.
- max. sviluppo delle fronti di vetrina su di un lato : 15 mt.
- minima superficie lorda di pavimento : non inferiore alla dimensione media degli esercizi in essere nelle zone in oggetto.

Ristrutturazione negozi esistenti. I preesistenti negozi aventi dimensioni superiori a quelle relative ai nuovi, potranno essere risistemati al loro interno, qualora si intenda ottenere un uso più razionale delle superfici disponibili (fatte salve le modalità di intervento prescritte per la zona in oggetto dallo strumento urbanistico).

Agli esercizi di cui sopra non è invece consentito un ampliamento della superficie lorda di pavimento che comporti un superamento dei limiti fissati per i nuovi negozi.

Si dovrà, in caso di ristrutturazione o di restauro dell'edificio, ove possibile porre rimedio ad eventuali carenze di spazi ad uso della circolazione pedonale frontostante gli accessi degli esercizi commerciali, in base alle indicazioni di cui la licenza edilizia sarà provvista.

2-Zone residenziali in cui lo strumento urbanistico si attua, anche per mezzo di singole licenze edilizie semplici.-

In tali zone, la costruzione di nuovi negozi attraverso un intervento edilizio diretto, per la licenza singola, è soggetta alle seguenti prescrizioni :

2.1)-Nuovi negozi:

- la minima superficie lorda di ogni nuovo negozio, non deve essere inferiore a mq. 40 (quaranta) ;
- la realizzazione di singole negozi è condizionata al raggiungimento di una superficie totale minima, complessivamente destinata a negozi, di mq. 400 (categoria A) o mq. 600 (categoria B).

Per "superficie totale" si intende lo insieme della superficie di vendita e delle superfici ausiliarie (magazzini, uffici, servizi, ecc.); tale superficie può essere realizzata mediante il raggruppamento di negozi o unità di vendita di qualsiasi categoria, anche se già esistente o se ubicato in più edifici, purchè essi risultino in stretta continuità rispetto a percorsi pedonali. Si considerano continui a questo riguardo anche negozi localizzati su fronti opposte di strade e piazze.-

-nelle zone B, C1, C2, la massima superficie lorda di pavimenti dei locali ad uso negozio è di mq. 800.

-standards minimo per parcheggio : è obbligatoria la contemporanea localizzazione di aree destinate a parcheggio di urbanizzazione primaria, ad uso della clientela. Nel caso di licenze edilizie per l'apertura di nuovi esercizi la dimensione minima è di mq. 50 (cinquanta) ogni 100 (cento) mq. di superficie lorda di pavimento, fatto salvo quanto disposto all'art. 17 della Legge 6.8.1967, n. 765. Nel caso di raggruppamenti di negozi gli spazi di parcheggi possono essere reperiti entro un raggio di 50 ml. dalle aree o piazze pedonali.

2.2.)-Ampliamenti :

Gli ampliamenti dei negozi già esistenti andranno indirizzati a costituire raggruppamenti in superfici totali minime (continue rispetto ai percorsi pedonali), di mq. 400 (categoria A) e mq. 600 (categoria B).

3-Zone residenziali in cui lo strumento urbanistico si attua per mezzo di lottizzazioni convenzionate e/o piani particolareggiati.

Nelle zone C/3 e in tutti i casi in cui si debbano attuare piani di lottizzazione convenzionata in zone residenziali, non è consentito destinare le superfici edificate ad uso di nuovi negozi (neppure come modifica di altre destinazioni d'uso in edifici preesistenti) al di fuori del piano di lottizzazione stesso. In mancanza di tale strumento urbanistico è ammesso l'ampliamento delle superfici destinate a negozio già esistente, sino ad un massimo del 20% e per una sola volta.

La realizzazione di nuovi negozi in tali zone dovrà avvenire o attraverso il consolidamento degli agglomerati commerciali esistenti, o attraverso la formazione di nuclei commerciali di nuovo impianto.-

3.1)-Consolidamento di agglomerati commerciali esistenti.

Il dimensionamento dei nuclei dovrà avvenire secondo il parametro minimo di 0,6 mq. di superficie commerciale lorda di pavimento per abitante insediato (o insediabile in base alle previsioni del presente P. di F.) all'interno di un raggio di 300 ml.

Gli esercizi commerciali esistenti all'interno del suddetto raggio contribuiranno alla formazione del parametro suddetto.

3.2)-Nuclei commerciali di nuovo impianto.

I nuovi insediamenti commerciali nelle zone di nuovo impianto devono essere realizzati, eventualmente per stralci funzionali, unicamente all'interno di nuclei commerciali, in sincronia con lo sviluppo della popolazione residente da loro servita.

La dimensione finale del nucleo commerciale non potrà essere inferiore a mq. 600 di superficie lorda di pavimento. Nel calcolare la popolazione servita da tali attrezzature commerciali si terrà conto anche della popolazione insediata o insediabile (entro 5 anni, in base alle previsioni urbanistiche) in zone residenziali incluse entro un raggio di 300 metri rispetto alla localizzazione del nucleo commerciale stesso.

Gli interventi urbanistici preventivi volti alla realizzazione di nuovi nuclei commerciali dovranno definire in dettaglio:

- le modalità di integrazione dei suddetti esercizi fra di loro e con le attrezzature collettive extracommerciali;
- l'esatta localizzazione dei vari servizi commerciali, paracommerciali ed extra commerciali presenti nel nucleo ;

- la qualità e la localizzazione delle aree ad uso pubblico al servizio degli insediamenti commerciali, paracommerciali ed extracommerciali, quali aree di parcheggio, le aree per la viabilità veicolare, le aree pendolari, ecc.;
- le infrastrutture di accesso, pedonale e veicolare, al nucleo ;

3.3)- Aree ad uso pubblico nei nuclei commerciali.

I nuclei di nuovo impianto e gli agglomerati commerciali da consolidare dovranno essere dotati di aree di circolazione pedonale ad uso pubblico interne al nucleo (escludendosi in questo conteggio gli eventuali marciapiedi perimetrali esterni) pari ad almeno il 40% (il 25% per gli agglomerati esistenti) della superficie lorda di pavimento, riferita sia agli esercizi commerciali che alle attrezzature paracommerciali presenti nel nucleo.

Tali aree pedonali dovranno essere agevolmente connesse con la rete servita dal nucleo.

4 -Agglomerati extraurbani.

Negli agglomerati extraurbani esistenti si consente un'attrezzatura commerciale di prima necessità (spacci, ecc.) .-

Diversi ooooooooooooo

Classificazione dei negozi.

a) - Negozi di frequenza corrente, aventi gravitazione di vicinato.

Alimentari : pane, pasta, dolci, latteria, frutta e verdura; piccolo scato-lame, sementi; drogheria, salumeria; generi alimentari vari; macellerie bovine e suine;

Non alimentari : mercerie, filati, piccolo abbigliamento; cartolerie, cartolerie; tabaccai, cartoline e simili; calzolaio riparazioni;

Servizi locali : bar locali, osterie; barbieri; parrucchieri signora; lavanderie automatiche.-

b) - Negozi di frequenza saltuaria, il cui raggio di influenza raggiunge (e in qualche caso supera) il territorio comunale.

alimentari : carni congelate; carni equine; pescherie, pasticcerie, torrefazione; mini-mercati; fiashetterie; gastronomia;

Abbigliamento: confezioni, abbigliamento (uomo, donna, bambini); calzature; maglierie, biancheria, camiceria; lane e filati, tessuti, telerie;

Per la casa : mobili, tappezzerie, tessuti arredamento; elettrodomestici, radio, illuminazione; articoli casalinghi, artigianato, cristalleria, porcellana, ferramenta e utensilerie; colori e vernici; finiture edilizie per interni (piastrelle, pavimenti, ecc.);

Diversi : articoli fotografici, ottica, piccola oreficeria; articoli sportivi, caccia, pesca; fiori, sementi, mangimi; giocattoli; profumeria; pelletteria, libreria e cartoleria; rivendita di giornali;

Servizi di quartiere : bar centrale di ritro
wo; farmacia, auto accessori;
autoscuola, meccanico, elettrau
to; idraulico; tintorie.-

oooooooooooo

Servizio di quartiere a par centrali di tutto
 per l'azienda, auto accessori,
 telefono, macchina, elettricista
 per l'azienda, telefono, elettricista.

.....

Caso modificato con deliberazione f. n. 406 del 8.2.75

n. In base alla legge 3.11.1902 modificata con legge 5.7.1956 n. 517

l'Istituto della salvaguardia viene obbligatoriamente offeso fin alla
 data di approvazione del regolamento da parte dei competenti organi, e
 l'assenza della sua adesione da parte del Consiglio Comunale.

P A R T E S E S T A

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 79 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO.

Il presente Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione entra in vigore dopo l'approvazione da parte dei competenti Organi Regionali e la prescritta pubblicazione all'Albo Pretorio che deve essere effettuata entro trenta (30) giorni dalla data di comunicazione dell'approvazione.

~~In base all'art. 4 della Legge L. 6.7), n° 291, l'istituto della salvaguardia verrà obbligatoriamente applicato fino alla data di approvazione del Regolamento, a partire dalla data di presentazione del medesimo alle competenti Autorità Regionali per l'approvazione. -~~

Art. 80 - ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI ESISTENTI -
ELIMINAZIONE DI OPERE INCOMPATIBILI.

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento, nelle parti interessate dalla ricostruzione o riforma, devono adeguarsi alle norme urbanistiche edilizie ed igieniche vigenti.

Art. 81 - TIPI EDILIZI IN ZONE DIVERSE DA QUELLA CONSENTITA.

Le attività che vengono attualmente esercitate in fabbricati o locali e che non siano conformi alle limitazioni stabilite dal Programma di Fabbricazione per la zona di appartenenza, possono essere continuate.-

Tuttavia nessuno di questi fabbricati o locali potrà essere modificato o ampliato se non per destinarlo all'uso consentito dalle norme fissate per la zona in cui sono situati.-

Art. 82 -DEROGHE.

Deroghe possono essere concesse dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, alle norme previste dagli strumenti urbanistici vigenti o del presente Regolamento Edilizio col rispetto dell'art. 41 quater della Legge Urbanistica 17.8.1942, n°1150 modificata ed integrata con Leggi 6.8.1967, n° 765, 19.11.1968, n°1187 e 22.10.1971, n° 865 e cioè limitatamente ad edifici ed impianti pubblici, che appartengano ad enti pubblici e sono destinati a finalità di carattere pubblico nella loro totalità, e più precisamente: la sede comunale, le scuole, i poliambulatori, le chiese, le caserme, i mercati ed i macelli e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della Legge 21.12.1955, n° 1357.

Il potere di deroga può essere esercitato per quanto attiene :

- l'altezza degli edifici ed il relativo numero dei piani nelle zone C/1 ed F del Piano di fabbricazione con un'altezza massima di ml. 15,00 ed un massimo di n° 4 piani;
- la volumetria degli edifici nelle zone C/1 ed F del Piano di Fabbricazione, con un volume massimo di 3,00 mc./mq.-

Art. 83 -PIANI ESECUTIVI.

I piani esecutivi hanno lo scopo di predisporre in modo organico lo sviluppo e la ristrutturazione edilizio-urbanistica degli abitati.

Essi sono :

- il piano particolareggiato di esecuzione di cui agli artt. 13-14-15-16-17 della Legge Urbanistica 17.8.1942, n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni ;

--il piano di lottizzazione di cui all'art. 28 della Legge Urbanistica e successive modificazioni ed integrazioni.

Il ricorso al piano esecutivo è facoltativo in ogni zona del territorio comunale; si deve ritenere obbligatorio nei seguenti casi :

- 1 --iniziative edilizie interessanti le zone di espansione qualsiasi sia la loro destinazione;
- 2 --iniziative edilizie in zone industriali che prevedono la realizzazione di una superficie utile complessiva superiore a mq. 10.000= (P.I.P.) Piano Insediamento Produttivo - ;
- 3 --iniziative edilizie aventi ad oggetto edifici destinati ad attività commerciali con una superficie utile superiore a mq. 1.000=;
- 4 --iniziative edilizie residenziali, anche ubicate in zona di completamento, aventi una superficie superiore a mq. 10.000= che prevedono un volume globale superiore a mc. 10.000=, anche se le aree non sono di unica proprietà;
- 5 --iniziative edilizie interessanti anche parzialmente aree industriali libere, ubicate anche in zone di completamento aventi una superficie superiore a mq. 15.000= anche se le stesse non sono di unica proprietà.-

Inoltre il Comune in base al comma 11 e 12 dell'art. 28 della Legge Urbanistica, richiederà alle proprietà interessate il Piano di Lottizzazione tutte le volte che le prescrivano le disposizioni di Legge o le disposizioni contenute in piani particolareggiati e quando particolari ragioni di ristrutturazione urbanistica lo rendano opportuno.-

oooooooooooo

P A R T E S E T T I M A

Sono allegati al presente Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione, i seguenti elaborati :

- Allegati 1 - TAV. 1 - Planimetria di inserimento territoriale (scala 1:25000);
- " 2 - " 2 - Planimetria dello stato attuale. Infrastrutture e servizi esistenti (scala 1:5000) ;
- " 3 - " 3 - Piano di azzonamento generale per il territorio comunale (scala 1:5000) ;
- " 4 - " 4/5 - Piano di azzonamento del concentrico e delle zone di espansione - frazioni - (scala 1:5000);
- " 5 - " 6 - Tabella dei tipi edilizi e delle norme di esecuzione del P.F.;
- " 6 - " 7 - Relazione illustrativa.-

oooooooooooooooooooo

Milano
gennaio 1974

L'ESTENSORE

DOT. ARCH. A. PITTALCO
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA LIGURIA

N° 279

Segretario Comunale
(dot. C. Di Gioia)



IL SINDACO

Gianmario

(estremi approvazione)

Approvati con deliberazione C.C. n. 103 del 30.12.74.
 modificate con deliberazione f. di n. 6 del 8.5.75
 fu decisione di fermarsi
 Pian Camuno li 26.5.75

IL SINDACO



Il Segretario Comunale
 (dott. G. Di Gioia)

A stylized handwritten signature in blue ink, written over the typed name of the Municipal Secretary.

Approvato dalla giunta Regionale Lombarda con deliberazione
 n. 14037 del 8.4.75 - pubblicata all'Albo Pretorio fu 15 firmi consentivi
 dal 14.5.75 al 29.5.75 con senza opposizioni

Pian Camuno li 31.5.75

IL SINDACO



Il Segretario Comunale
 (dott. G. Di Gioia)

(estremi approvazione)

PARTI PRIVE - DISPOSIZIONI GENERALI.

TITOLO I - NORME PRELIMINARI

Art. 1 - Natura, contenuto, limiti ed estensione del regolamento edilizio. 1

TITOLO II - LICENZA EDILIZIA

Art. 2 - Opere soggette a licenza edilizia e opere non soggette. 1

Art. 3 - Richiesta di licenza edilizia - documenti a corredo. 4

Art. 4 - Edificabilità e licenza edilizia - piani di lottizzazione convenz. 12

Art. 5 - Rilascio della licenza edilizia. 13

Art. 6 - Ripetto della Legge, del Regolamento e del diritto di terzi. 14

Art. 7 - Varianti alla licenza. 15

Art. 8 - Validità della licenza - Decadenza - rinnovo. 15

Art. 9 - Revoca della licenza - licenze in corso. 16

TITOLO III - COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 10 - Commissione Edilizia Comunale: scopo, sezione e durata in carica. 18

Art. 11 - Attribuzioni della Commissione Edil. 19

Art. 12 - Funzionamento della Commissione Edil. 20

TITOLO IV - SICILIANZA E CONTROLLO DELLE OPERE

PROSPETTIVE E RELATIVI CARTELLI

PERMESSI DI ABILITAZIONE E DIVIETO

Art. 13 - Regole della segretaria edilizia, ufficio comunale e controllo sulle opere durante dei lavori. 22

I N D I C E

Il Segretario Comunale
(dot. G. D. Gioia)



Il Sindaco
G. P. ...

PARTE PRIMA : DISPOSIZIONI GENERALI.
=====

TITOLO 1° : NORME PRELIMINARI

Art. 1 - Natura, contenuto, limiti ed osservanza
del regolamento edilizio pag. 1

TITOLO 2° : LICENZA EDILIZIA

Art. 2 - Opere soggette a licenza edilizia e opere non soggette	"	1
" 3 - Richiesta di licenza edilizia: documenti a corredo	"	4
" 4 - Edificabilità e licenza edilizia - piani di lottizzazione convenz.	"	12
" 5 - Rilascio della licenza edilizia	"	13
" 6 - Rispetto delle Leggi, dei Regolamenti e dei diritti di terzi	"	14
" 7 - Varianti alla licenza	"	15
" 8 - Validità della licenza - Decadenza - Rinnovo -	"	15
" 9 - Revoca della licenza - licenza in sanatoria	"	16

TITOLO 3° : COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 10 - Commissione Edilizia Comunale: composizione e durata in carica	"	18
" 11 - Attribuzioni della Commissione Edil.	"	19
" 12 - Funzionamento della Commissione Edil.	"	20

TITOLO 4° : VIGILANZA E CONTROLLO DELLE OPERE: INOSSERVANZA E RELATIVE SANZIONI - PERMESSI D'ABITABILITA' E D'USO

Art. 13 - Vigilanza sulle opere eseguite nel territorio comunale e controllo sull'esecuzione dei lavori	"	22
---	---	----



IL Sindaco
Gianni Indaco

Art. 14 - Provvedimenti a seguito delle inosservanze relative a lavori soggetti a licenza	pag. 23
" 15 - Sanzioni penali	" 24
" 16 - Inosservanza delle disposizioni sulle lottizzazioni	" 25
" 17 - Inosservanza degli adempimenti previsti per le opere in c.a., normale e precompresso, e per strutture metalliche	" 25
" 18 - Inosservanza delle norme igienico-edilizie	" 25
" 19 - Utilizzazione degli edifici - permesso di abitabilità e di uso	" 25
" 20 - Dichiarazione di inabitabilità	" 27
" 21 - Ispezione ai fabbricati per motivi di pubblico interesse	" 27

TITOLO 5° - ESECUZIONE DELLA LICENZA

Art. 22 - Determinazione dei punti fissi di linea e di livello - Richiesta e consegna dei punti fissi	" 28
" 23 - Inizio dei lavori	" 28
" 24 - Occupazione e manomissione di suolo pubblico	" 29
" 25 - Misure di sicurezza - Cautele contro danni e molestie	" 30
" 26 - Recinzioni - Ponti di servizio	" 30
" 27 - Sgombero materiali - Scarichi e nettezza strada	" 32
" 28 - Asportazione delle recinzioni a fine opera	" 32
" 29 - Interruzione dei lavori ed obblighi relativi	" 33

PARTE SECONDA : DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE - PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE.



Gianmario

Art. 30 - Premessa	pag.	34
" 31 - Definizione e norme per il calcolo degli indici urbanistici	"	34
" 32 - Distacchi delle costruzioni dal confine e da altri edifici; arretramento dal ciglio stradale; definizioni e valori minimi	"	39
" 33 - Spazi per parcheggi	"	43
" 34 - Lottizzazione - presentazione dei piani di lottizzazione e urbanizzazione	"	43
" 35 - Opere di urbanizzazione	"	44
" 36 - Piano di lottizzazione convenzionata	"	45

PARTE TERZA : ASPETTI ESTERNI DELLA FABBRICAZIONE,
===== DISCIPLINA E NORME.

TITOLO 1° - EDIFICAZIONE E VALORI AMBIENTALI

Art. 37 - Interventi su edifici di interesse ambientale, storico, artistico, situati in zona A	pag.	56
" 38 - Nuove edificazioni ed inserimento ambientale, norme generali e particolari	"	57
" 39 - Manutenzione degli edifici	"	58

TITOLO 2° - SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI ADIACENTI ALLE COSTRUZIONI - STRADE E ACCESSI PRIVATI.

Art. 40 - Spazi liberi	"	59
" 41 - Cortili	"	60
" 42 - Pavimentazione e manutenzione di cortili, chiostrine, vicoli e passaggi privati	"	61
" 43 - Recinzioni	"	62
" 44 - Marciapiedi	"	63
" 45 - Diramazioni e accessi dalle strade	"	64
" 46 - Spazi e strade private a fondo cieco	"	65

Segretario
(dott. C. De Gioia)



IL SINDACO
Gianmario

DOTT. ARCH. A. PITTALUGA
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA LIGURIA
N° 279

Art. 47 - Apertura al pubblico di strade private	pag. 65
" 48 - Costruzioni in arretramento dal filo stradale e rettifica di allineamenti tortuosi	" 66

TITOLO 3° - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Art. 49 - Gabinetti e condotti esterni	" 67
" 50 - Balconi su aree pubbliche	" 67
" 51 - Canali di gronda e tubi pluviali	" 67
" 52 - Serramenti	" 68
" 53 - Apposizione di indicatori ed altri apparecchi	" 68
" 54 - Vettrine - Bacheche e insegne - Emblemi e iscrizioni -	" 69
" 55 - Limiti di sporgenza delle decorazioni, degli infissi e delle vettrine, dello zoccolo dei fabbricati	" 69

PARTE QUARTA : PRESCRIZIONI EDILIZIE-IGIENICO-SANITARIE.

TITOLO 1° - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI PER GLI EDIFICI URBANI

Art. 56 - Classificazione dei locali	pag. 70
" 57 - Superfici ed altezze minime dei locali	" 71
" 58 - Soppalchi	" 72
" 59 - Aereazione, illuminazione dei locali fuori terra	" 73
" 60 - Sotterranei e seminterrati	" 74

TITOLO 2° - PRESCRIZIONI IGIENICHE E SANITARIE

Art. 61 - Salubrità del terreno - isolamento dell'umidità	" 75
" 62 - Approvvigionamento idrico	" 75
" 63 - Obbligatorietà dei servizi igienici	" 76



Art. 64 - Condotti di scarico - pluviali	pag. 78
" 65 - Immissioni in fognatura comunale	" 79
" 66 - Scarico in altri recapiti	" 79
" 67 - Caratteristiche delle fosse settiche	" 80

TITOLO 3° - REQUISITI IGIENICI E DI SICUREZZA
PER EDIFICI DESTINATI AD USO DIVERSO
DALLA CIVILE ABITAZIONE

Art. 68 - Norme per gli edifici rurali	pag. 81
" 69 - Edifici ad uso collettivo	" 84
" 70 - Autorimesse pubbliche e private	" 85
" 71 - Distributori di carburante e stazioni di servizio	" 86
" 72 - Depositi e magazzini	" 87

TITOLO 4° - NORME DI SICUREZZA

Art. 73 - Fondazioni degli edifici	" 88
" 74 - Provvedimenti in caso di minaccia o di rovina	" 88
" 75 - Prevenzione dei pericoli d'incendio Inquinamento atmosferico	" 89
" 76 - Uso dei materiali, strutture metalliche, muri tagliafuoco, scale e ascensori, sottotetti, tetti, abbaini e gronde - Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie - Impianti di spegnimento	" 89
" 77 - Norme edilizie per gli edifici industriali e commerciali	" 93

PARTE QUINTA : NORME DI URBANISTICA COMMERCIALE.
=====

Art. 78 - Negozi: criteri d'insediamento e di dimensionamento	" 96
---	------

PARTE SESTA : DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE
=====