

COMUNE DI BRUGHERIO

PROVINCIA DI MILANO

REGOLAMENTO EDILIZIO

GENNAIO 1971

Deliberazioni Consiglieri n° 9 del 27 gennaio 1970 e n° 6 del 9 febbraio 1971 approvate dalla G.P.A. in sedute del 14 marzo 1970 e del 26 febbraio 1971 con decisioni n° 5392 e n° 3463.

Approvazione del Provvedimento Regionale Opere Pubbliche con decreto n° 3201 del 21 aprile 1971.

Pubblicato dal 23 aprile 1971 al 7 maggio 1971.

Aggiornato con Delibera n. 22 del 23 marzo 2004.

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE
G. GATTI

IL SINDACO
E. GILTRI

IL CAPO UFFICIO TECNICO
F. FACCHIN

DNT/GF

INDICE GENERALE

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Art. 1	Oggetto del regolamento	pag. 6
Art. 2	Richiamo a disposizioni generali di legge od altri regolamenti generali	pag.6

CAPITOLO II - AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE

Art. 3	Domanda per l'esecuzione di opere edilizie	pag. 6
Art. 4	Persona autorizzata a presentare la domanda	pag. 7
Art. 5	Domicilio del committente	pag. 7
Art. 6	Modalità per le domande - documentazione - norme per edifici speciali	pag. 7
Art. 7	Compilazione e presentazione dei progetti	pag. 8
Art. 8	Progetti di massima	pag. 10
Art. 9	Varianti ai progetti	pag. 10
Art. 10	Accettazione delle domande	pag. 10
Art. 11	Licenza di costruzione ed altre determinazioni del Sindaco	pag. 10
Art. 12	Validità delle licenze	pag. 11
Art. 13	Responsabilità del proprietario - requisiti e responsabilità del progettista, del direttore dei lavori e dell'esecutore dei lavori	pag. 11

CAPITOLO III - COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 14	Composizione della Commissione Edilizia	pag. 12
Art. 15	Durata in carica	pag. 13
Art. 16	Decadenza	pag. 13
Art. 17	Competenza della Commissione	pag. 13
Art. 18	Adunanze ordinarie e straordinarie	pag. 14
Art. 19	Astensione dei singoli componenti	pag. 14
Art. 20	Integrazione della Commissione	pag. 14

CAPITOLO IV - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 21	Richiesta e consegna di punti fissi	pag. 15
Art. 22	Inizio dei lavori	pag. 15
Art. 23	Controllo sull'esecuzione dei lavori	pag. 15
Art. 24	Interruzione dei lavori ed obblighi relativi	pag. 15
Art. 25	Obbligo di esecuzione di opere edilizie a regola d'arte e cautele in caso di prove di resistenza delle strutture	pag. 16
Art. 26	Conformità dei lavori al progetto	pag. 16
Art. 27	Responsabilità del direttore dei lavori	pag. 16
Art. 28	Inosservanza del progetto	pag. 16
Art. 29	Visite tecniche ordinarie e straordinarie	pag. 16
Art. 30	Licenza di abitabilità e di agibilità	pag. 17

CAPITOLO V - OPERE PROVVISORIALI PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI.

Art. 31	Cautele contro danni e molestie - occupazioni di suolo pubblico	pag. 17
Art. 32	Norme per la costruzione degli assiti - segnali e lanterne	pag. 17
Art. 33	Ponti di servizio-norme per la loro costruzione-prove di resistenza	pag. 18
Art. 34	Lavori nel sottosuolo pubblico	pag. 18
Art. 35	Preavviso alle Società interessate	pag. 18
Art. 36	Cautele da seguire nelle opere di demolizione	pag. 18
Art. 37	Precauzioni per assicurare la pulizia delle strade	pag. 18
Art. 38	Opere di sterro	pag. 19
Art. 39	Ripristino di opere stradali - condutture per servizio pubblico o privato	pag. 19
Art. 40	Passi carrabili	pag. 19

PARTE SECONDA

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPITOLO I - DISPOSIZIONI RIGUARDANTI L'ASPETTO DELL' ABITATO

Art. 41	Rispetto del decoro edile	pag. 19
Art. 42	Sporgenze sul pubblico suolo	pag. 20
Art. 43	Collocazione di insegne	pag. 20
Art. 44	Ripari ai tetti inclinati	pag. 20
Art. 45	Gocciolatoi - canali di gronda e tubi pluviali	pag. 21
Art. 46	Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie	pag. 21
Art. 47	Latrine sporgenti, abbaini	pag. 21
Art. 48	Intonaco e coloritura dei muri	pag. 21
Art. 49	Nulla-osta per pitture ed altri ornamenti	pag. 22
Art. 50	Serramenti	pag. 22
Art. 51	Sistemazione dei marciapiedi	pag. 22
Art. 52	Apertura di strade private	pag. 22
Art. 53	Caratteristiche delle strade private	pag. 22
Art. 54	Accesso agli edifici non fronteggianti gli spazi pubblici	pag. 22
Art. 55	Tende mobili o ripari dal sole	pag. 23
Art. 56	Bellezze artistiche	pag. 23

CAPITOLO II - ALTEZZA DEGLI EDIFICI

Art. 57	Altezza massima delle case	pag. 23
Art. 58	Misurazione dell'altezza dei fabbricati	pag. 23
Art. 59	Norme per la determinazione delle altezze ammesse	pag. 23
Art. 60	Altezze degli edifici fronteggianti spazi pubblici di diversa larghezza	pag. 24
Art. 61	Costruzioni in arretramento - obblighi e facoltà inerenti	pag. 24
Art. 62	Tetti a mansarda	pag. 25
Art. 63	Deroga ai limiti di altezza	pag. 25
Art. 64	Altezza minima dei fabbricati	pag. 25

CAPITOLO III - CORTILI - CAVEDI - SPAZI LIBERI

Art. 65	Definizione di cortile	pag. 25
Art. 66	Regolamentarietà dei corti	pag. 25
Art. 67	Comunione di cortili	pag. 27
Art. 68	Cortili aperti su 'pubblica via	pag. 27
Art. 69	Cortili preesistenti	pag. 27
Art. 70	Irregolamentarietà dei cortili preesistenti	pag. 27
Art. 71	Suolo dei cortili	pag. 27
Art. 72	Copertura parziale dei cortili	pag. 28
Art. 73	Ammissibilità dei cavedi	pag. 28
Art. 74	Dimensioni dei cavedi	pag. 28
Art. 75	Caratteristica dei cavedi	pag. 28
Art. 76	Qualità dei cavedi	pag. 28
Art. 77	Misurazione dei cavedi	pag. 28
Art. 78	Fabbricati interni	pag. 28
Art. 79	Spazi comunicanti con pubbliche vie o pubblici passaggi	pag. 28
Art. 80	Manutenzione degli spazi privati	pag. 29
Art. 81	Aree fabbricabili confinanti con la pubblica via	pag. 29
Art. 82	Zone di parcheggio	pag. 29

**CAPITOLO IV - DISCIPLINA DELL'USO PUBBLICO SOPRASUOLO
E SOTTOSUOLO**

Art. 83	Balconi aperti o chiusi	pag. 29
Art. 84	Intercapedini	pag. 30
Art. 85	Finestre dei sotterranea	pag. 30
Art. 86	Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico	pag. 30

CAPITOLO V - NORME IGIENICHE

Art. 87	Superficie dei locali di abitazione	pag. 30
Art. 88	Aerazione e illuminazione dei locali	pag. 30
Art. 89	Altezza dei locali	pag. 31
Art. 90	Cucine e cabine di cottura	pag. 31
Art. 91	Uso dei seminterrati	pag. 32
Art. 92	Condizionamento d'aria	pag. 33
Art. 92/a	Prevenzione inquinamenti	pag. 33

CAPITOLO VI - NORME TECNICHE

Art. 93	Norme tecniche di buona costruzione	pag. 33
Art. 94	Ascensori	pag. 33
Art. 95	Scale	pag. 34
Art. 96	Volumi tecnici	pag. 34

PARTE TERZA
NORME URBANISTICHE - AZZONAMENTO

Art. 97	Destinazione d'uso del territorio	pag. 34
Art. 98	Norme generali riguardanti le zone a edilizia residenziale	pag. 35
Art. 99	Presentazione dei piani di lottizzazione e di urbanizzazione	pag. 39
Art. 100	Linee di edificazione	pag. 40
Art. 101	Computo della densità di fabbricazione	pag. 40
Art. 102	Edifici esistenti non conformi alle prescrizioni di zona	pag. 40
Art. 103	Documentazione per piani di lottizzazione e urbanizzazione - prelicenza	pag. 40
Art. 104	Possibilità di deroga	pag. 41

PARTE QUARTA
DISPOSIZIONI VARIE - CONTRAVVENZIONI

Art. 105	Numero civico dei fabbricati	pag. 42
Art. 106	Apposizione di indicazioni e di altri apparecchi	pag. 42
Art. 107	Obblighi relativi dei proprietari	pag. 43
Art. 108	Procedure per infrazioni	pag. 43
Art. 109	Sanzioni e contravvenzioni	pag. 43
Art. 110	Revoca della licenza	pag. 44
Art. 111	Entrata in vigore del regolamento	pag. 44
Art. 112	Edifici non regolamentari - Disposizioni transitorie	pag. 44

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I

NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Art. 1 - Oggetto del regolamento

L'attività edilizia nel Comune è sottoposta alle norme del presente regolamento.

Dette norme sono obbligatorie per tutto il territorio comunale e si estendono a tutte le costruzioni da eseguire. La sorveglianza municipale viene esercitata nell'interesse del pubblico decoro, della sicurezza, dell'igiene e delle esigenze estetiche ed urbanistiche del Paese, su tutto ciò che viene eseguito, trasformato e riparato.

Art. 2 - Richiamo a disposizioni generali di legge od altri regolamenti locali.

Con l'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le altre norme locali in materia di edilizia ed ogni altra disposizione in contrasto od incompatibile.

Ad integrazione e completamento delle norme di cui al presente regolamento, sono esplicitamente richiamate tutte quelle disposizioni di legge emanate rispettivamente per ciascuna materia trattata.

CAPITOLO II

AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE

Art. 3 - Domanda per l'esecuzione di opere edilizie

Chiunque intenda eseguire nel territorio del Comune un'opera edilizia e interessante il suolo od il sottosuolo, deve presentare domanda al Sindaco in competente bollo, corredandola del progetto nei modi indicati agli articoli 6 e seguenti del presente regolamento, ed ottenere prima dell'inizio dei lavori, la prescritta licenza.

Le determinazioni del Sindaco sulle domande di costruzione dovranno essere notificate all'interessato non oltre il sessantesimo giorno della ricezione della domanda stessa.

In particolare la domanda è prescritta per i seguenti lavori:

a) modificazioni al suolo pubblico o privato che non siano quelle richieste dalle ordinarie opere di agricoltura, che importino scavi, reinterri, nonché opere o costruzioni sotterranee;

b) aperture di vie e passaggi anche privati;

c) costruzioni, modificazioni, ampliamenti, riduzioni, demolizioni totali e parziali di edifici qualunque ne sia l'uso e la destinazione, anche se nell'interno di proprietà private;

d) modificazioni nelle facciate di fabbricati prospicienti su strade o piazze pubbliche, aperte al pubblico o da queste visibili;

e) costruzioni, modificazioni o demolizioni di muri di cinta e di cancellate;

f) collocamento, rimozione e modificazione di iscrizioni, di memorie o di cose d'arte in luoghi esposti al pubblico. Collocamento di monumenti e costruzione di loculi nei Cimiteri comunali;

g) intonaci, coloriture e decorazioni pittoriche ed ornamenti di qualunque genere sulle facciate degli edifici o sui muri esposti alla vista pubblica;

h) modificazioni nella coloritura delle facciate dei fabbricati o delle altre parti esterne dei medesimi, nonché dei muri di cinta prospicienti sulle vie o piazze pubbliche o aperte al pubblico o visibili dalle stesse;

i) cartelli ed affissi pubblicitari;

l) impianti mobili o fissi su area pubblica o privata o su suolo di proprietà demaniale, indipendentemente dalla concessione rilasciata dagli Enti competenti;

m) opere di urbanizzazione.

Non è richiesta la domanda e la relativa licenza soltanto per le opere interne di ordinaria manutenzione, che non implicino modificazioni di forma e di destinazione dei locali.

Qualora però i lavori suindicati riflettano edifici che, a norma di legge, siano dichiarati di importante interesse artistico o storico, dovrà osservarsi quanto è prescritto dal successivo art. 56.

Quando si tratti di eseguire opere ordinate dall'Autorità Giudiziaria, basterà, prima di intraprendere l'esecuzione, darne avviso al Sindaco comunicando il provvedimento giudiziario.

Art. 4 - Persona autorizzata a presentare la domanda

L'istanza di rilascio della licenza di costruzione, può essere presentata anche da persona diversa dal proprietario del suolo, salva la facoltà dell'Amministrazione di accertare, prima del rilascio della licenza, se il richiedente, pur non essendo proprietario del suolo, abbia dato la dimostrazione di poterne ugualmente disporre e fermo restando in ogni caso che la licenza si intende sempre rilasciata salvi i diritti di terzi.

Art. 5 - Domicilio del committente

Per le comunicazioni inerenti al progetto il committente potrà, nella richiesta di licenza edilizia, eleggere il domicilio presso il direttore dei lavori.

Le eventuali sostituzioni del direttore ed esecutore dei lavori, dovranno essere tempestivamente denunciate all'Amministrazione comunale.

Art. 6 - Modalità per le domande - documentazione - norme per edifici speciali

Le domande per l'esecuzione di nuove opere edilizie o per varianti a progetti già approvati, devono essere redatte su appositi moduli. Dovranno essere, inoltre, corredate dai relativi disegni in duplice copia.

Per le nuove costruzioni è obbligatoria la richiesta dei punti fissi di linea e di livello.

Potrà anche richiedersi che il progetto sia corredato di uno schizzo prospettico o di una fotografia dei fabbricati contigui con l'indicazione delle altezze dei medesimi e di tutti quei dati che si ritenesse necessario conoscere per un adeguato giudizio sulla nuova opera.

Quando trattasi di edifici destinati a stabilimenti industriali, luoghi di ritrovo, scuole, magazzini, ecc., dai relativi progetti dovrà risultare, oltre l'indicazione della precisa destinazione, anche la descrizione esatta delle vicinanze del nuovo edificio, specificando il genere dei fabbricati confinanti e loro destinazione.

Tali edifici dovranno pure soddisfare a tutti quei requisiti speciali che sono imposti dal presente regolamento, da quelli di igiene e polizia urbana e da ogni altro regolamento dello Stato, o che potessero venire richiesti per la sicurezza contro gli incidenti o per altra necessità. Inoltre per tutte le costruzioni dovrà essere sommariamente indicato il tipo di struttura che si intende adottare, precisando se è prevista o meno l'adozione di strutture in conglomerato cementizio semplice od armato, ai sensi del decreto 16 novembre 1939, n° 2229.

Per i progetti attinenti a lavori da eseguirsi in edifici o in luoghi vincolati per il loro interesse storico ed artistico od a lavori in prossimità di edifici vincolati, dovranno osservarsi le speciali norme in materia.

I progetti dovranno essere firmati da un tecnico autorizzato, ai sensi delle leggi e regolamenti vigenti, che ne assume la responsabilità.

Il costruttore dovrà essere debitamente abilitato.

La firma del costruttore potrà essere prodotta anche posteriormente alla presentazione della denuncia, ma prima dell'inizio delle opere.

Tutti i firmatari delle domande devono indicarvi il loro domicilio ed, in ogni caso, il recapito nel territorio del Comune per le opportune comunicazioni.

Gli eventuali cambiamenti nelle persone del direttore o dell'esecutore dei lavori, dovranno essere preventivamente denunciati al Sindaco.

L'inosservanza anche di una sola delle condizioni contenute nel presente articolo, comporterà la revoca della licenza già accordata.

Le domande di demolizione dovranno essere accompagnate da fotografie in duplice esemplare.

Art. 7 - Compilazione e presentazione dei progetti

Alla richiesta di licenza di costruzione dovranno essere allegati:

a) planimetria generale, orientata ed aggiornata della località comprendente una zona di almeno mt. 100 circostante la proprietà dell'edificante in scala di almeno 1:2000 nella quale planimetria siano indicati:

- 1) gli spazi pubblici circostanti con le relative destinazioni (strada, piazza, giardino, ecc.);
- 2) gli allineamenti e destinazioni previsti nel programma di fabbricazione;
- 3) tutti i fabbricati esistenti nella zona compresa nella planimetria.

b) rilievo topografico quotato dell'area di proprietà in tutto o in parte interessata dal progetto, in scala non minore di 1:500 con indicati i confini di proprietà e le distanze intercorrenti fra questi e l'edificio progettato;

c) planimetria in scala 1:200 nella quale devono figurare:

- 1) gli spazi pubblici circostanti con le relative dimensioni, destinazioni (strade, piazze, giardini, ecc.) e coerenze della proprietà;
- 2) allineamenti, destinazione e densità edilizia prevista dal programma di fabbricazione;
- 3) tutti i fabbricati esistenti sui confini della proprietà con l'indicazione delle loro altezze;
- 4) la zona di proprietà che deve essere vincolata con atto pubblico per la inedificabilità in relazione alla densità edilizia prevista dalle norme di attuazione del programma di fabbricazione.

d) tavola dimostrativa con i computi della superficie e dei volumi nonché del calcolo dei cortili;

e) pianta in scala non minore di 1:100 dei piani sotterranei, del piano terreno con l'indicazione delle dimensioni delle aree coperte e scoperte, della loro utilizzazione, dei piani superiori e di tutte le coperture, ivi compresi i volumi tecnici (vano ascensore, vano scala, ecc.);

f) sezioni, in scala come sopra, fatte secondo piani che manifestino più particolarmente il sistema di costruzione con l'indicazione delle altezze dei singoli piani, da pavimento a pavimento, e delle altezze nette dei locali, nonché dell'altezza dell'edificio, misurato in conformità all'art. 58 del presente regolamento, considerando l'altezza minima della soletta di mt. 0,30;

g) disegni delle fronti del fabbricato, in scala 1:100, compresi gli eventuali volumi tecnici con le indicazioni che servano a dare la precisa conoscenza dei vuoti, dei piani, del valore degli aggetti e degli

sporti, con l'indicazione delle altezze di tutte le pareti perimetrali degli edifici e dei muri di confine, dei materiali impiegati e dei colori dei materiali stessi;

h) particolari costruttivi della facciata, in scala 1:20 per lo sviluppo di almeno una campata dell'edificio, con le sezioni relative, l'indicazione dei particolari decorativi dei materiali impiegati, dei colori delle varie parti della costruzione, nonché eventuale campionatura dei materiali, per edifici di particolare pregio;

i) ove la costruzione si affianchi ad altri fabbricati esistenti, il prospetto principale verso strada dovrà essere, se del caso, ampliato fino alla prima campata del fabbricato o dei fabbricati attigui o, almeno, dovrà essere presentata la fotografia degli edifici contigui, nella quale verrà riportata la facciata dell'edificio progettato;

l) schema della fognatura sulla pianta del piano terreno e, nel caso di fognatura statica, i particolari tecnici degli impianti chiarificatori delle acque cloacali e di dispersione delle acque chiarificate.

m) preliminare d'impegnativa per assunzione di vincoli in ordine alla densità edilizia e di cui al successivo articolo 98.

Qualora l'edificio progettato rivesta particolare importanza o richieda, per la chiara valutazione degli elementi che lo costituiscono, documentazione più ampia, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere, in aggiunta ai documenti sopra elencati, disegni di scala maggiore o plastico dell'edificio costruendo e di quelli contigui, prospettiva a colori, nonché tutti quei dati che si ritenessero necessari ed opportuni per un adeguato giudizio sulla nuova opera.

Per i teatri, cinematografi, luoghi di pubblico ritrovo, stabilimenti industriali, magazzini, depositi, edifici di abitazione di altezza superiore a mt. 24, la licenza di costruzione è subordinata anche alla dimostrazione che il progetto abbia riportato le eventuali prescritte approvazioni delle Autorità competenti con particolare riguardo per i cinematografi, alle disposizioni di cui alla legge 19 dicembre 1949 n° 958.

Per quanto concerne la costruzione di stabilimenti industriali, alla domanda va unita una relazione sulla consistenza e sul tipo di lavorazione, sui cicli tecnologici e sulla consistenza degli scarichi di rifiuto industriale, nonché sui mezzi di inocuizzazione relativi.

Per i progetti riguardanti opere in immobili di interesse storico o di pregio artistico o paesistico, contemplati dalle leggi 1° giugno 1939 n° 1089 e 29 giugno 1939 n° 1497, la licenza non potrà essere rilasciata ove non esista il preventivo nulla osta al progetto da parte della Soprintendenza ai Monumenti per la Lombardia. Nella esecuzione di detti progetti dovranno essere osservate anche le disposizioni speciali contenute in dette leggi.

Qualora il progetto prevedesse l'apertura di spazi privati all'uso pubblico (passaggi pedonali, galleria, zone di sosta per veicoli, arretramenti dei fabbricati con accesso a negozi al piano terreno, ecc.) anche a prescindere dai casi previsti nell'art. 52 del presente regolamento e richiedenti apposito progetto di lottizzazione, dovrà essere allegata al progetto anche l'impegnativa di convenzione per la esecuzione e manutenzione delle opere inerenti gli spazi suddetti.

Nel caso di opere di scarsa entità (trasformazioni interne di edifici esistenti o comunque trasformazioni che non modifichino il volume esterno di edifici esistenti, decorazioni, restauri, tende, tettoie, vetrine, insegne, mostre, opere cimiteriali, cartelli ed affissi pubblicitari, impianti mobili o fissi oggetto di concessioni pubbliche) ed importanza in edifici esistenti, e riconosciute tali dal Comune all'atto della domanda di licenza, la domanda stessa potrà essere corredata dai soli grafici, in due copie, atti ad illustrare l'opera e firmati solo dal proprietario e dall'esecutore.

Indipendentemente dalla scala adottata, i disegni dovranno essere quotati numericamente in modo che ogni singola parte possa essere perfettamente identificata. In particolare dovranno essere quotati i lati esterni ed interni delle piante, lo spessore dei muri, l'altezza dei vari piani, le dimensioni di ciascun vano, dei servizi, scale, ecc.

Dovranno pure indicarsi con quote numeriche le altezze dei muri e dei fabbricati circostanti ai cortili qualora non appaiano dai profili o dalle facciate. Nei grafici dovranno, altresì, essere chiaramente indicate le latrine, i servizi igienici, i pozzi d'acqua viva. Nei prospetti e nelle sezioni dovranno essere chiaramente indicate, con quote, le dimensioni principali, le altezze totali del fabbricato dal suolo al piano di gronda e al colmo del tetto, l'entità degli aggetti e dei balconi, la loro altezza dal suolo, e di qualunque altro accessorio che comunque interessi la viabilità.

Quando si tratti di riattamento o modificazione di fabbricati già esistenti, i disegni dovranno riprodurre le piante, le sezioni e i prospetti della vecchia costruzione e le soluzioni progettate, (in pianta, prospetti e sezioni) di cui si propone l'esecuzione, debitamente quotate.

Quando trattasi di riattare o modificare solo esternamente il fabbricato già esistente si produrranno solo i disegni dei prospetti vecchi e nuovi debitamente quotati. Se i disegni presentati non saranno ritenuti sufficienti ad illustrare l'opera che vogliono rappresentare, il richiedente sarà tenuto a fornire tutti gli elementi e chiarimenti che gli verranno richiesti.

Il Sindaco ha facoltà di chiedere che il progetto sia corredato di uno schizzo prospettico o di una fotografia dei fabbricati contigui laterali, di un saggio, in acquarello, dei colori che si intendono dare alle facciate verso strada, di tutti quegli altri dettagli che ritenesse necessario ed opportuno conoscere, per un adeguato giudizio sulla nuova opera.

Art. 8 - Progetti di massima

E' consentito di sottoporre all'esame della Commissione Edilizia progetti di massima per opere di particolare importanza, allo scopo di ottenere un giudizio preliminare, non vincolante ed eventuali direttive per l'esecuzione del progetto definitivo.

Art. 9 - Varianti ai progetti

Le varianti ed aggiunte ai progetti già approvati, sono soggette alle formalità previste per le nuove domande.

Art. 10 - Accettazione delle domande

L'Amministrazione Comunale rilascia al presentatore una ricevuta, intestata al proprietario della costruzione, dalla quale devono risultare tutti i dati necessari per rintracciare e comprovare la presentazione della domanda stessa.

Art. 11 - Licenza di costruzione ed altre determinazioni del Sindaco

Il Sindaco, veduto il risultato della esperita istruttoria, sentito il parere della Commissione Edilizia, entro 60 giorni dal ricevimento della domanda, deve comunicare la propria determinazione. Per i progetti approvati, il Sindaco autorizza l'esecuzione dei lavori, mediante il rilascio di apposita licenza cui deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistata. La licenza di costruzione deve contenere, oltre all'esplicito nulla-osta all'esecuzione dei lavori, le norme riguardanti:

1) Obbligatorietà dell'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni contenute nel presente regolamento, nonchè nelle leggi e nei regolamenti generali e speciali, in materia di igiene ed edilizia vigenti;

2) Obbligatorietà di mantenere decorosamente sistemate le facciate dell'edificio visibili da strade, piazze od altri luoghi pubblici;

3) Obbligatorietà di comunicare all'autorità comunale la data di inizio o sospensione e ripresa, nonché ultimazione dei lavori a norma degli artt. 22 e seguenti del presente regolamento;

4) Eventuale termine entro il quale devono essere ultimati i lavori, stabilito avuto riguardo all'entità dei lavori medesimi.

Per i progetti respinti il Sindaco da comunicazione motivata per iscritto agli interessati.

Art. 12 - Validità delle licenze

La licenza di costruzione è, in ogni caso, concessa salvi i diritti dei terzi ed entro i limiti e sotto la piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamenti che disciplinano l'attività edilizia, restando esclusa a priori ogni responsabilità di deroga dalle norme stesse.

La licenza di costruzione è personale ed è valida esclusivamente per il proprietario al quale è intestata. In caso di trapasso della proprietà a eredi, concessionari o aventi causa, gli stessi devono chiedere la variazione dell'intestazione della licenza al Comune che, accertata la validità e legittimità della richiesta, provvederà alla annotazione sulla licenza di costruzione. La licenza di costruzione si intende decaduta anche quando le opere a cui si riferisce non sono state iniziate entro sei mesi dalla data del rilascio, o di lavori sospesi per più di mesi 6 (sei).

Prima della decadenza dei termini suddetti, può essere richiesto il rinnovo della licenza che il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può concedere per un altro semestre anche senza il rinnovo della documentazione prescritta per il rilascio.

La licenza di costruzione deve intendersi revocata senza alcuna particolare formalità nei seguenti casi:

1) Quando risulta che il direttore dei lavori indicato nella domanda non abbia assunto la effettiva direzione o l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che sia stata data la prescritta comunicazione al Comune;

2) Quando la licenza risulti ottenuta in base a disegni di progetti non rispondenti al vero e non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;

3) Quando il titolare della licenza contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nella licenza, o esegua varianti arbitrarie al progetto approvato.

Art. 13 - Responsabilità del proprietario - requisiti e responsabilità del progettista, del direttore dei lavori e dell'esecutore dei lavori

Il proprietario, titolare della licenza di costruzione, l'assuntore dei lavori e il direttore dei lavori, sono responsabili di ogni inosservanza tanto delle norme generali di legge e di regolamento, quanto delle modalità esecutive fissate nella licenza di costruzione e ciò ai sensi dell'articolo 32 della legge 17/8/1942, n° 1150, integrata dalla legge 6/8/1967 n° 765.

Ad essi, in caso di provata inadempienza, saranno applicate le sanzioni previste dalla legge medesima. Secondo la classe e la qualità delle opere edilizie, la compilazione dei progetti e la direzione dei lavori spetta ai tecnici debitamente abilitati e rispettivamente autorizzati dalle leggi e dai regolamenti in vigore, ciascuno nei limiti della propria competenza professionale.

Il progettista, nella compilazione dei progetti e nella esecuzione dei lavori, deve tenere conto delle disposizioni contenute nel presente regolamento.

Il costruttore deve essere debitamente abilitato e per i lavori di particolare importanza, gli si potrà richiedere la prova della sua idoneità ad eseguirli.

CAPITOLO III COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 14 - Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è presieduta dal Sindaco o da un suo delegato ed è composta:

a) dall'Ufficiale Sanitario del Comune;

b) dal Comandante del Corpo Provinciale dei VV.FF. o da un suo delegato (art. 33 della legge 27 dicembre 1941 n° 1570);

c) da n° 5 (cinque) membri nominati dal Consiglio Comunale e scelti fra le persone che abbiano notoria e riconosciuta competenza tecnica ed artistica in materia urbanistica ed edilizia e di cui almeno uno dovrà essere ingegnere o architetto e uno diplomato, iscritti ai relativi albi professionali.

Non possono far parte della Commissione Edilizia le persone per cui è prevista incompatibilità ai sensi della circolare Ministeriale 5/9/1966 n° 3968 e, contemporaneamente, i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini in primo grado, l'adottato e l'adottante.

Il dirigente l'Ufficio Tecnico del Comune assisterà alle adunanze della Commissione in qualità di relatore. Esercita le funzioni di segretario della Commissione il Segretario Generale del Comune od un suo delegato.

Art. 14 - Composizione della Commissione Edilizia (Modificato il 10.11.1989 con delibera C.C. n. 407)

→ La Commissione Edilizia è presieduta dal Sindaco o da un suo delegato, ed è composta:

a) dal Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica ed Ambientale della U.S.S.L., o da un suo delegato;

b) dal Comandante del Corpo provinciale dei VV.FF. o da un suo delegato (art. 33 della Legge 27 dicembre 1941 n. 1570);

c) da n. 7 (sette) membri, di cui 1 (uno) supplente (che può sempre intervenire alle sedute) con diritto di voto se non quando manchi o sia impedito qualcuno dei Commissari effettivi, nominati dal Consiglio Comunale e scelti fra le persone che abbiano notoria e riconosciuta competenza tecnica ed artistica in materia urbanistica ed edilizia di cui almeno 2 (due) con qualifica di: ingegnere od architetto, geometra o perito edile, iscritti ai relativi albi e scelti nell'ambito di una terna di nominativi designati dai rispettivi ordini professionali;

d) da un esperto di problemi di tutela ambientale ai sensi della L.R. 1985 n. 57;

e) da un esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche scelto nell'ambito di una terna di nominativi designati dalle associazioni dei disabili ai sensi dell'art. 3 della L.R. 20 febbraio 1989 n. 6.

Non possono far parte della Commissione Edilizia le persone per cui è prevista incompatibilità ai sensi della circolare Ministeriale 5/9/1966 n° 3968 e, contemporaneamente, i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini in primo grado, l'adottato e l'adottante.

Il dirigente l'Ufficio Tecnico del Comune, o suo delegato, assisterà alle adunanze della Commissione in qualità di relatore. Esercita le funzioni di segretario della Commissione il Segretario Generale del Comune od un suo delegato.

Modificato l'8.3.1993 con delibera C.C. n. 25 → La Commissione Edilizia è presieduta dal Sindaco o da un suo delegato ed è composta:

- a) dal Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica ed Ambientale della U.S.S.L., o da un suo delegato;
- b) dal Comandante del Corpo provinciale dei VV.FF. o da un suo delegato (art. 33 della Legge 27 dicembre 1941 n. 1570);
- c) da n. 8 (Otto) membri, di cui 2 (due) supplenti (che potranno sempre intervenire alle sedute) con diritto di voto se non quando manchi o sia impedito qualcuno dei Commissari effettivi, nominati dal Consiglio Comunale e scelti fra le persone che abbiano notoria e riconosciuta competenza tecnica ed artistica in materia urbanistica ed edilizia di cui almeno quattro (n. 3 effettivi e n. 1 supplente) con qualifica di: ingegnere od architetto, geometra o perito edile, geologo, iscritti ai relativi albi e scelti nell'ambito di una terna di nominativi designati dai rispettivi ordini professionali;
- d) da un esperto di problemi di tutela ambientale ai sensi della L.R. 27 maggio 1985 n. 57, scelto nell'ambito di una terna di nominativi designati dalle associazioni degli ambientalisti ed in carenza dagli ordini professionali degli architetti ed ingegneri;
- e) da un esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche scelto nell'ambito di una terna di nominativi designati dalle associazioni dei disabili ai sensi dell'art. 3 della L.R. 20 febbraio 1989 n. 6.

Non possono far parte della Commissione Edilizia le persone per cui è prevista incompatibilità ai sensi della circolare Ministeriale 5/9/1966 n° 3968 e, contemporaneamente, i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini in primo grado, l'adottato e l'adottante.

Non possono altresì far parte della Commissione Edilizia i professionisti operanti a livello locale nel settore dell'edilizia privata in qualità di progettisti, direttori dei lavori, calcolatori dei cementi armati, qualunque titolo nominati: effettivi, supplenti, o esperti.

Il dirigente l'Ufficio Tecnico del Comune, o suo delegato, assisterà alle adunanze della Commissione in qualità di relatore. Esercita le funzioni di Segretario della Commissione il Segretario Generale del Comune od un suo delegato.

Modificato il 13.02.1998 con delibera C.C. n. 25

- d) da due esperti di problemi di tutela ambientale ai sensi della L.R. 9 giugno 1997 n. 18, scelti nell'ambito di una terna di nominativi designati dalle associazioni degli ambientalisti ed in carenza dagli ordini professionali degli architetti ed ingegneri;

Art. 15 - Durata in carica

I membri elettivi di cui all'art. 14 rimangono in carica cinque anni e sono rieleggibili.

Chi surroga membri che, per qualsiasi motivo hanno cessato anzitempo dalle proprie funzioni, rimane in carica fino alla scadenza del mandato della Commissione.

Modificato il 10.11.89 con delibera C.C. n. 408 → I membri elettivi di cui all'art. 14 rimangono in carica cinque anni e non sono immediatamente rieleggibili per un periodo di cinque anni. Chi surroga membri che, per qualsiasi motivo hanno cessato anzitempo dalle proprie funzioni, rimane in carica fino alla scadenza del mandato della Commissione.

Art. 16 - Decadenza

I componenti elettivi della Commissione che, senza giustificato motivo, non partecipino per tre volte consecutive alle adunanze, potranno essere considerati rinunciatari e sostituiti con le norme di cui all'art. 14.

Art. 17 - Competenza della Commissione

La Commissione dà parere:

- 1) sulle domande presentate relativamente alle opere enumerate nell'art. 3, vista la relazione del titolare dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficio Sanitario;
- 2) sui monumenti di qualsiasi genere da erigersi nel Cimitero e nelle pubbliche Piazze;
- 3) sulla sistemazione di aree da destinarsi all'edilizia e sulle modifiche parziali a eventuali Piani Regolatori o di ampliamento;
- 4) su qualunque opera di interesse comunale e sulla regolare progettazione dei lavori esaminati;
- 5) sull'interpretazione e sulle eventuali modificazioni del presente Regolamento;
- 6) sui ricorsi presentati in materia edilizia, nonché sulle altre iniziative che il Sindaco o la Giunta giudicheranno opportuno di sottoporre nel campo dell'edilizia.

Nell'adempimento dei propri compiti la Commissione dà il suo parere sulle opere presentate, non solo in relazione al rispetto delle disposizioni vigenti, ma anche in riguardo al decoro, al valore estetico e tecnico dell'opera, particolarmente in relazione al suo inserimento nell'ambiente e nel sistema della rete viabile e dei pubblici servizi, proponendo, all'occorrenza, il parere negativo o le modificazioni che ravviserà opportune, al fine di impedire che abbiano ad eseguirsi opere di danno, di incomodo o contrarie al pubblico decoro.

Il parere della Commissione Edilizia è obbligatorio e vincolante in materia di salvaguardia in pendenza dell'approvazione di Piano Regolatore.

E' invece obbligatorio, ma non vincolante per tutte le opere soggette al rilascio di licenza edilizia; in questo caso la determinazione del Sindaco in dissenso del parere della Commissione deve essere adeguatamente motivata. In tutti gli altri casi il parere della Commissione Edilizia è facoltativo.

Art. 18 - Adunanze ordinarie e straordinarie

La Commissione si riunisce ordinariamente una volta al mese e, straordinariamente, ogni volta che il Sindaco lo creda opportuno.

Tra due convocazioni successive non potranno decorrere più di due mesi.

Le convocazioni avranno luogo in una sala del palazzo comunale.

Le deliberazioni verranno prese a maggioranza semplice prevalendo il voto del Presidente in caso di parità.

Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza di almeno la metà dei componenti escluso il Presidente.

Il titolare dell'Ufficio Tecnico del Comune, riferisce sui progetti sottoposti al suo esame ed il Segretario stende i verbali che dovranno essere firmati da lui, dal Presidente e dai membri presenti all'adunanza.

Art. 19 - Astensione dei singoli componenti

Quando la Commissione abbia a trattare argomenti nei quali si trova direttamente o indirettamente interessato alcuno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua condizione, astenendosi dall'assistere all' esame, alla discussione ed al giudizio relativo all'argomento stesso.

Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

Art. 20 - Integrazione della Commissione

Per l'esame dei progetti di particolare importanza, il Sindaco, di propria iniziativa od a richiesta della Commissione, può invitare a partecipare alle sedute della Commissione Edilizia professionisti od altre persone particolarmente esperte.

Detti esperti hanno soltanto voto consultivo.

CAPITOLO IV ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 21 - Richiesta e consegna di punti fissi

Quando l'edificio debba sorgere in confine con la sede di una strada aperta o da aprirsi, il proprietario deve chiedere al Sindaco in tempo utile, la determinazione di punti fissi di linea e di livello, ai quali egli dovrà poi esattamente attenersi senza alcuna sporgenza, neppure di zoccolo.

Entro 25 giorni dalla presentazione della domanda si dovrà addivenire alla consegna di detti punti fissi. Per la consegna dei punti fissi l'edificante deve fornire gli operai e gli attrezzi occorrenti e prestarsi a tutte quelle operazioni che all'uopo gli verranno indicate dagli incaricati municipali.

Per le opere non in fregio a pubblica via i punti fissi assegnati saranno esclusivamente quelli di linea.

Art. 22 - Inizio dei lavori

L'inizio di tutti i lavori autorizzati, deve essere preventivamente comunicato al Sindaco.

I lavori possono essere iniziati anche prima del rilascio dell'autorizzazione quando si tratti di provvedimenti richiesti da contingibili ed urgenti ragioni di sicurezza e di igiene.

Tuttavia, anche in questi casi, deve essere data preventiva comunicazione all'autorità comunale ed il proprietario risponde della conformità delle opere alle disposizioni di legge e di regolamento in vigore ed ha l'obbligo di attenersi alle prescrizioni che venissero in seguito fatte dal Sindaco, tanto per le opere già eseguite quanto per quelle ancora da eseguire.

Art. 23 - Controllo sull'esecuzione dei lavori

Ogni costruzione è soggetta al controllo dell'autorità comunale durante l'esecuzione dei lavori a mente dell'art. 32 della legge 17 agosto 1942 n° 1150 modificata e integrata dalla legge 6 agosto 1947 n° 765.

La vigilanza sull'esecuzione di opere edilizie, verrà esercitata da agenti municipali muniti di apposita tessera di riconoscimento.

Al fine dell'esercizio della vigilanza predetta, e, in particolare, per il riscontro e la rispondenza delle opere eseguite ed in esecuzione a quelle autorizzate, e per l'accertamento di opere non autorizzate gli agenti predetti dovranno avere libero accesso agli immobili.

In caso di mancanza della licenza di cui all'art. 11 del presente regolamento, o quando i lavori risultino difformi da quelli autorizzati, il Sindaco, oltre ai provvedimenti di cui agli artt. 108 e 109 del presente regolamento, potrà ordinare la sospensione dei lavori e la demolizione delle opere con le modalità previste dall'art. 32 della legge sopraccennata, e ciò indipendentemente dall'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 41 della legge medesima e dal presente regolamento.

Gli ordini di sospensione e di demolizione di opere non autorizzate, saranno fatti eseguire dagli agenti incaricati a carico degli interessati, in conformità al disposto dell'art. 32 delle leggi citate e senza pregiudizio dell'azione penale e delle relative sanzioni.

La licenza di costruzione con allegati i disegni approvati dovrà essere conservata nei cantieri di lavoro e verrà consegnata agli incaricati della vigilanza, di cui al presente articolo, ogni qualvolta ne venga fatta richiesta.

Art. 24 - Interruzione dei lavori ed obblighi relativi

Fermo restando il disposto dell'art. 12 del presente regolamento, nel caso in cui il proprietario di un edificio in costruzione sia costretto ad interrompere la esecuzione, dovrà far eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle strutture e a togliere eventuali deturpazioni.

In caso di inadempienza il Sindaco potrà provvedere, a mente dell'art. 55 del t.u. della legge comunale e provinciale approvata con R.D. 3 marzo 1934 n° 383 addebitando le spese a carico degli interessati; trascorso un mese dall'interruzione delle opere, e salvo il caso che questa dipenda da provate cause di forza maggiore, sarà in facoltà del Sindaco di far cessare l'occupazione del suolo pubblico che sia stata eventualmente autorizzata.

Art. 25 - Obbligo di esecuzione di opere edilizie a regola d'arte e cautele in caso di prove di resistenza delle strutture

Ogni opera edilizia dovrà essere eseguita in modo pienamente conforme ai progetti per i quali sia stata concessa la licenza e secondo le migliori norme dell'arte edile ed avere tutti i requisiti necessari perchè riesca solida, igienica, decorosa, ed atta alla sua destinazione.

Nelle prove di resistenza delle strutture dei fabbricati si dovranno adottare le cautele che valgono ad allontanare ogni pericolo per le persone.

In ogni caso dovranno essere prese precauzioni atte a prevenire le conseguenze di eventuale rovina delle strutture soggette a prova.

Art. 26 - Conformità dei lavori al progetto

L'esecuzione dei lavori dovrà avvenire in conformità dei disegni quotati di progetto e delle condizioni del relativo permesso.

Qualora si intenda costruire solo in parte le opere approvate dovrà essere fatta, all'uopo e in tempo utile, (ma comunque prima della scadenza del permesso), la relativa denuncia.

Appena ultimata l'opera, il proprietario dovrà informare l'autorità municipale perchè si possa provvedere alle debite ispezioni.

Art. 27 - Responsabilità del direttore dei lavori

La responsabilità del direttore dei lavori non cessa nè diminuisce per effetto dell'approvazione conseguita dai progetti o a seguito di emanazione di disposizioni di carattere esecutivo, prima o durante i lavori, da parte dell'Autorità Comunale.

Art. 28 - Inosservanza del progetto

Nel testo della licenza edilizia non è necessario enunciare le caratteristiche tecniche della costruendo opera, poichè esse sono contenute tutte nel progetto che correde l'istanza di licenza, al quale il provvedimento di autorizzazione espressamente si richiama; per conseguenza, ogni variazione di progetto, che non sia stata preventivamente e formalmente consentita, costituisce inosservanza delle modalità esecutive fissate nella licenza di costruzione.

Art. 29 - Visite tecniche ordinarie e straordinarie

Oltre alla denuncia di inizio dei lavori il proprietario ed il costruttore devono comunicare all'Ufficio Tecnico, con appositi moduli forniti dall'Amministrazione:

- 1) quando le opere raggiungono la quota del piano campagna;
- 2) quando sono ultimate al rustico le strutture portanti e la copertura;
- 3) quando è ultimata la costruzione.

Le visite ordinarie d'ufficio ai fabbricati nuovi e riformati avranno luogo, in linea di massima, in corrispondenza dei periodi suindicati.

Oltre che nei casi previsti per le nuove costruzioni è in facoltà del Sindaco di far procedere all'ispezione dei fabbricati esistenti ogniqualvolta ne risulti l'opportunità per ragioni di pubblico interesse e di ingiungere i provvedimenti del caso.

Art. 30 - Licenze di abitabilità e di agibilità

Il proprietario dell'edificio deve comunicare al Sindaco l'avvenuta ultimazione generale dei lavori, richiedendo con apposita istanza la visita definitiva per il rilascio della licenza di abitabilità o agibilità.

Nessun edificio o locale nuovo o trasformato potrà essere abitato, utilizzato o usato senza la licenza prescritta di cui all'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934 n° 1265; detta licenza potrà essere rilasciata solo quando concorrono le condizioni di legge previste per tale rilascio e risulti contemporaneamente ottemperato anche a quanto prescritto dalle disposizioni vigenti per la prevenzione degli incendi e per la vigilanza sulla esecuzione delle opere in conglomerato cementizio.

L'Ufficiale Sanitario ed un funzionario dell'Ufficio Tecnico del Comune, nell'ambito delle rispettive competenze, sono incaricati degli accertamenti occorrenti per il rilascio, da parte del Sindaco, della licenza di abitabilità o agibilità.

Nel caso che la esecuzione delle opere non sia conforme alle disposizioni di legge e regolamento od al progetto che ha conseguito la licenza o ad eventuali varianti autorizzate, il Sindaco potrà rifiutare la licenza di occupazione.

Il Sindaco potrà anche ordinare lo sgombero dei locali ove questi risultino occupati a mente dell'art. 222 del T.U. delle leggi sanitarie.

CAPITOLO V

OPERE PROVVISORIALI PER LA ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 31 - Cautele contro danni e molestie - occupazione di suolo pubblico

Chiunque voglia eseguire opere edilizie, siano nuove costruzioni, riparazioni, riforme o demolizione di fabbricati, deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone od a cose e ad attenuare quanto più è possibile, gli incomodi che a terzi potrebbero derivare dalla esecuzione delle opere.

Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici, con un assito.

Quando le opere di chiusura importano l'occupazione temporanea di area pubblica, il proprietario è tenuto a chiederne la preventiva autorizzazione al Sindaco, presentando domanda con l'indicazione della durata presumibile dell'occupazione e accompagnandola, occorrendo, con i disegni indicanti la località e l'estensione della occupazione stessa.

Art. 32 - Norme per la costruzione degli assiti - segnali e lanterne

Gli assiti debbono essere di aspetto decoroso, alti almeno metri 3,00 e con gli angoli imbiancati per tutta la loro altezza.

Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di una lanterna a vetri rossi, che deve restare accesa a cura e spesa del proprietario o chi per esso, dal tramonto all'alba.

Il collocamento e le dimensioni della lanterna debbono essere tali da rendere facilmente visibili il recinto e il riparo su cui essa è posta.

Il Comune ha facoltà di utilizzare, senza corrispondere alcun compenso, compatibilmente, peraltro, con le esigenze della costruzione, la facciata esterna degli assiti per il servizio delle affissioni, sia esso esercitato direttamente sia a mezzo di ditte.

Art. 33 - Ponti di servizio - norme per la loro costruzione - prove di resistenza

I ponti di servizio devono avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumità dei lavoratori e impedire la caduta dei materiali, secondo le norme di cui alle leggi vigenti in materia di prevenzione e assicurazione sugli infortuni e assicurazioni sociali.

Il Sindaco potrà prescrivere tutte le opere che riterrà a tale riguardo necessarie ed opportune.

Nelle prove di resistenza delle impalcature ed in genere di tutte le parti che costituiscono l'apparato eretto per la costruzione delle case, si dovranno adottare tutte le cautele che valgano ad allontanarne ogni pericolo per le persone.

Il primo ponte di servizio verso il pubblico passaggio non può essere costruito ad altezza minore di mt. 3 misurati dal suolo alla parte inferiore dell'armatura del ponte, ed avere il piano costruito in modo da proteggere con sicurezza il piano sottostante.

Per il ponte a sbalzo tale altezza dovrà essere non minore di mt. 4.

Dovranno essere in ogni caso rispettate tutte le norme in vigore di prevenzione sia dell'Ispettorato del Lavoro, sia del Ministero dei Trasporti.

Art. 34 - Lavori nel sottosuolo pubblico

Chi intende eseguire lavori di qualunque natura nel pubblico sottosuolo, per i quali è necessaria apposita autorizzazione, deve recare il minore impedimento possibile alla viabilità, collocare gli opportuni ripari, puntellazioni o segnali onde evitare sinistri ai passanti e danni alle cose e uniformarsi in ogni caso, alle disposizioni che all'uopo saranno prescritte nell'autorizzazione.

Art. 35 - Preavviso alle società interessate

Prima di manomettere comunque il suolo pubblico, per far escavazioni, per impiantare assiti o posti di fabbrica, ecc. il proprietario deve dare avviso oltre che al Comune anche alle Società che hanno condutture, cavi, tubazioni od altri manufatti interessanti pubblici servizi, ottenere il nullaosta ed uniformarsi alle istruzioni che verranno date nell'intento di prevenire ogni guasto alle condotte e loro diramazioni.

Art. 36 - Cautele da seguire nelle opere di demolizione

Nelle opere di demolizione e specialmente per la rimozione di materiali voluminosi e pesanti, debbono usarsi da parte del costruttore tutte le cautele atte ad evitare qualsiasi danno a cose e persone e in particolare scorrimenti del terreno e conseguente danneggiamento o molestia ai fabbricati vicini.

E' vietato calare materiale di demolizione verso la via pubblica; quando ciò sia reso necessario dalla natura delle opere, i materiali stessi dovranno venire calati entro contenitori, o per

appositi condotti o mediante corde o altri mezzi precauzionali, ed essere immediatamente trasportati alla pubblica discarica.

Art. 37 - Precauzioni per assicurare la pulizia delle strade

Il costruttore deve mantenere la via pubblica costantemente sgombra di materiali su tutta l'estensione dei lavori e delle immediate vicinanze, salva apposita autorizzazione del Sindaco.

Le materie terrose e gli altri materiali provenienti dagli scavi e dalle demolizioni, quando non siano utilizzabili, debbono essere trasportati in giornata in appositi luoghi di scarico pubblico o privato.

Il costruttore deve provvedere che i mezzi di trasporto all'uopo impiegati abbiano il letto e le sponde sani e siano caricati e condotti in modo che nessuna quantità di materiale venga sparsa durante il tragitto.

Ove si verifici spargimento di materiale il costruttore deve immediatamente provvedere a pulire la via pubblica su cui questo è caduto.

Art. 38 - Opere di sterro

Per i lavori di scavo in fregio ad aree pubbliche o sottoposte a servitù di pubblico passaggio, dovranno adottarsi tutte le cautele richieste per impedire scoscendimenti.

Le pareti degli scavi, quando non siano assicurate con puntelli, sbadacchiature e rivestimenti completi o parziali, dovranno avere un'inclinazione adeguata in relazione alla qualità del terreno ed alla profondità dello scavo.

Art. 39 - Ripristino di opere stradali - condutture per servizio pubblico o privato

Il concessionario del permesso che alteri o danneggi le opere stradali, è obbligato a rimetterle in pristino. L'Amministrazione Comunale richiederà come garanzia, il versamento di un deposito.

Tutte le volte che nell'esecuzione dei lavori venissero incontrati manufatti, condutture od altre opere per il servizio pubblico o privato, il concessionario medesimo dovrà usare ogni cautela per non danneggiarli e dovrà darne immediato avviso all'Ufficio Tecnico del Comune e assoggettarsi a tutte le disposizioni che gli saranno impartite dallo stesso Ufficio, salvi, sempre, i diritti dei proprietari delle opere.

Art. 40 - Passi carrabili

I proprietari che intendono attraversare i marciapiedi con veicoli per accedere alla loro proprietà dovranno richiedere l'autorizzazione e provvedere a loro spese alla adeguata ripavimentazione del tratto di marciapiede attraversato. I lavori saranno eseguiti direttamente dall'Amministrazione Comunale.

Per la concessione dell'attraversamento carrabile dei marciapiedi, verrà applicata una congrua tassa di occupazione di suolo pubblico.

PARTE II - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPITOLO I

DISPOSIZIONI RIGUARDANTI L'ASPETTO DELL'ABITATO

Art. 41 - Rispetto del decoro edile

Tutte le parti degli edifici destinate a rimanere visibili permanentemente da vie o spazi pubblici ed in particolare i muri di frontespizio in sopralzo rispetto agli stabili limitrofi, devono, con

speciale riguardo al luogo in cui sorgono detti edifici, corrispondere alle esigenze del decoro edile per ciò che si riferisce ai materiali da impiegarsi, alle linee ornamentali, alle tinte, alle decorazioni, ecc. che, oltre ad essere per se stesse decorose e rispondenti alle esigenze estetiche, dovranno anche armonizzare con i materiali, con le linee, decorazioni, tinte, ecc. degli edifici vicini, con speciale riguardo all'eventuale importanza artistica di questi.

Dell'osservanza di tale norma è, per ciascun edificio, responsabile il proprietario.

Le pareti dell'edificio offerte comunque alla pubblica vista o visibili da luoghi frequentati dal pubblico, come strade, piazze, ferrovie, corsi d'acqua e simili, dovranno essere mantenuti costantemente in buon ordine.

E' in facoltà del Comune ingiungere sistemazioni di fronti di edifici che si trovino nelle condizioni indicate nel presente articolo, anche quando si tratti di edifici già esistenti alla data di approvazione del presente regolamento.

Art. 42 - Sporgenze sul pubblico suolo

Le decorazioni degli edifici e degli infissi di qualunque genere non potranno sporgere sull'area stradale più di cm. 4 sino all'altezza di mt. 2,50 dal suolo e non più di cm. 30 ad altezze superiori.

Lo zoccolo delle case non potrà mai occupare alcuna parte dell'area stradale né avere sporti sull'area medesima.

Fanno eccezione i balconi chiusi e le intercapedini per i quali, tuttavia, occorrono particolari autorizzazioni e concessioni.

E' però in facoltà del Sindaco, di consentire, fermo l'obbligo dei compensi dovuti per ogni occupazione temporanea o permanente di area pubblica, speciali concessioni, a deroga delle precedenti disposizioni, ove ricorrano, a suo giudizio, e su conforme parere della Commissione Edilizia, circostanze speciali.

Art. 43 - Collocazione di insegne

La facciata dei fabbricati di nuova costruzione, con locali destinati a negozi, dovrà essere predisposta per la collocazione delle relative insegne, che dovrà farsi soltanto nel posto o nei posti prestabiliti sulla facciata stessa. Peraltro, chiunque intenda esporre insegne e cartelli pubblicitari, o eseguire sui muri prospettanti spazi pubblici e comunque visibili da essi, dipinti figurativi, bassorilievi ornamentali di qualunque genere o restaurare quelli esistenti deve ottenere l'autorizzazione del Sindaco.

La richiesta dev'essere presentata in competente bollo, corredata dalla dichiarazione di assenso del proprietario dello stabile, da un disegno in scala opportuna e le insegne e iscrizioni dovranno essere eseguite in modo conveniente e decoroso su appositi quadri di materiale idoneo, o con lettere in rilievo applicate e trovare opportuna sede fra le linee architettoniche dell'edificio, in modo da non interromperle alla vista ed essere, anche nei colori, intonate all'edificio stesso.

I colori delle insegne e i tipi devono essere nettamente differenziati da quelli previsti per la segnaletica verticale nel codice stradale.

Le insegne ed i dipinti devono essere sempre mantenuti in condizioni di buona conservazione e decoro.

Cessando la ragione dell'insegna e della dipintura, il proprietario dello stabile deve provvedere a rimuovere l'insegna o a cancellare la dipintura in modo che nessuna traccia rimanga e che l'aspetto dello stabile si presenti decoroso.

In caso di cattiva manutenzione, il Sindaco potrà imporre la rimozione delle insegne.

Art. 44 - Ripari ai tetti inclinati

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

Art. 45 - Gocciolatoi - Canali di gronda e tubi pluviali

Le gronde in struttura muraria debbono avere il frontalino costruito in pietra naturale o artificiale di provata solidità, ed essere munite di canali di materiale impermeabile per lo scarico delle acque piovane.

Le acque pluviali provenienti dalla copertura di fabbricati debbono essere raccolte in canali di gronda di ampiezza sufficiente a contenerle. Dai canali di gronda, le acque debbono essere convogliate in tubi verticali di diametro appropriato non inferiore a cm. 8 e portate a defluire nella fognatura mediante appositi condotti sotterranei. Ove non esista fognatura, le acque devono essere portate a defluire sulle strade, ma non sui marciapiedi che devono essere attraversati con appositi condotti interrati.

I tubi verticali di scarico, collocati lungo le fronti a filo stradale, non possono sporgere dal muro nella parte inferiore di esso e sino ad un'altezza minima di mt. 4 e cm. 50 dal suolo.

Qualora la sede o la forma della fognatura pubblica sia modificata, i proprietari dei fognoli privati che vi fanno capo, sono obbligati a modificarli o trasferirli, a loro spese, secondo le esigenze della nuova opera pubblica.

Le acque dei balconi, verande, pensiline ed altre sporgenze scolanti su suolo pubblico, devono essere raccolte e scaricate analogamente a quelle dei tetti.

Art. 46 – Comignoli, mensole e sovrastrutture varie

E' vietato collocare o fare sboccare sulle fronti dei fabbricati i condotti del fumo, nonchè i condotti del gas di scarico di motori e simili. Tali condotti devono sfociare al di sopra della copertura del fabbricato mediante fumaioli di aspetto intonato alla facciata dell'edificio, ed in ogni caso, essi devono essere almeno intonacati e tinteggiati o stuccati.

I fumaioli devono distare dalla linea di sporto del tetto una distanza almeno pari alla loro altezza.

Gli abbaini, le altane e simili debbono essere in armonia con l'architettura dell'edificio, nonchè rispondere a soluzioni estetiche confacenti.

E' vietato collocare sulle fronti degli edifici prospicienti gli spazi pubblici le tubazioni di acqua, gas e simili.

Art. 46 bis – Antenne della televisione

1. Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero, - i cui atti di assenso edilizio sono rilasciati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento - con più di un'unità immobiliare o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi riceventi con necessità di collegamento ad antenna, è obbligatoria la posa in opera di una antenna centralizzata sia essa terrestre o satellitare, per ogni tipo di ricezione tale da richiederla; per esigenze di tutela dell'arredo urbano, le antenne paraboliche debbono avere colorazione armonica con il contesto dell'ambiente in cui sono installate.

2. Sono vietati i collegamenti tra gli apparecchi riceventi e le antenne mediante cavi volanti; i cavi devono essere canalizzati nelle pareti interne o esterne delle costruzioni e la dimensione delle canalizzazioni deve essere tale da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.
3. L'Autorità comunale ha facoltà di richiedere, in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica o di tutela dell'arredo urbano, l'installazione di impianti centralizzati di antenne radio-televisive e l'eliminazione delle antenne individuali, senza contrastare il diritto all'informazione.

Art. 46 ter – Impianti per la telefonia mobile

1. E' vietato installare impianti di telecomunicazione e radiodiffusione di altezza pari o superiore alla distanza dalla più vicina parete delle costruzioni circostanti o alla metà della distanza dal confine con le strade o terreni liberi privati.
2. E' consentito mantenere una distanza inferiore a quelle indicate al comma 1 a condizione che l'azienda installatrice si accordi con i confinanti mediante convenzione.
3. Non è consentito collocare impianti di telecomunicazione e radiodiffusione di altezza pari o superiore alla metà della distanza dal confine con le strade pubbliche.
4. Sugli edifici di altezza pari o superiore a 9 metri, misurati all'estradosso dell'ultimo piano abitabile, è ammessa l'installazione di impianti di altezza non superiore ai 6 m.
5. Sugli edifici di altezza inferiore a 9 metri, misurati all'estradosso dell'ultimo piano abitabile, è ammessa l'installazione di impianti di altezza non superiore ai 4 m.
6. Dovrà essere data dall'azienda installatrice dell'impianto precisa indicazione dei sistemi di mascheramento delle antenne, le quali non devono essere visibili dalle aree pubbliche di maggior passaggio, con la ricostruzione dell'immagine virtuale dell'antenna in progetto e del luogo di installazione al fine di verificare l'impatto ambientale (i soggetti gestori dovranno presentare un'apposita relazione con immagini, su formato cartaceo o digitale, che dovrà descrivere come apparirà l'impianto dalle strade adiacenti).
7. L'Amministrazione Comunale deciderà, caso per caso, se la tipologia dell'impianto è in armonia con le architetture e i volumi degli edifici adiacenti e con il contesto cittadino, e potrà, pertanto, prescrivere all'azienda installatrice l'adozione di soluzioni migliorative per quanto riguarda la forma dell'impianto (impianti ad albero, a forma rastremata, etc.).
8. I soggetti gestori dovranno concordare con l'Amministrazione Comunale modifiche degli impianti esistenti e diversa collocazione sul territorio in caso di entrata in vigore di nuove disposizioni normative che dettino diverse prescrizioni e limiti più restrittivi all'installazione degli impianti di telecomunicazione e radiodiffusione sul territorio.
9. Il soggetto richiedente è tenuto a prestare al Comune, al momento della domanda per la realizzazione dell'impianto, idonea garanzia fidejussoria, rilasciata da primario istituto bancario o assicurativo, a garanzia dei costi di smantellamento dell'impianto e della sua rilocalizzazione sul territorio, di valore non inferiore a quello, debitamente documentato, dell'impianto da installare.
10. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente Regolamento si applica la vigente normativa in materia di comunicazioni elettroniche ed inquinamento elettromagnetico.

Art. 47 - Latrine sporgenti, abbaini

Non si possono costruire latrine sporgenti, quelle esistenti sono tollerate quando non siano visibili da spazi pubblici.

Le finestre degli abbaini, quando non siano in armonia con la decorazione della fronte e del tetto, non devono essere visibili da spazi pubblici.

Art. 48 - Intonaco e coloritura dei muri

Tutti i muri di fabbrica, ad eccezione di quelli in pietra naturale o stilati a vista a perfetta regola d'arte, devono essere intonacati e convenientemente decorati o rivestiti.

I muri nuovi o riattati devono venire intonacati, rivestiti o decorati entro il termine di un anno dalla loro costruzione.

Il Sindaco potrà, solo in via eccezionale, consentire proroghe al termine suddetto e per un massimo di mesi 12.

Le fronti esterne degli edifici formanti in complesso un corpo architettonico, spettino esse ad uno o più proprietari, devono rispondere a tale unità di concetto architettonico, anche nelle tinte.

Qualora le tinte dei prospetti di fabbriche o dei muri di cinta non presentino un aspetto decoroso, il Sindaco ordinerà una nuova coloritura, fissando un congruo termine per la esecuzione.

Art. 49 - Nulla-osta per pitture ed altri ornamenti

Non si possono eseguire sulle facciate delle case e su altri muri esposti alla pubblica vista, dipinture figurative od ornamenti di qualunque genere o restaurare quelli esistenti senza avere prima presentato al Sindaco i relativi disegni (occorrendo anche a colori) e ottenuto il nullaosta.

Art. 50 - Serramenti

Tutte le aperture di porte e di negozi verso strada devono essere munite di serramenti che non si aprono verso l'esterno, eccetto l'apertura verso l'esterno sia richiesta da ragioni di sicurezza, nel qual caso dovranno essere costruite con cautela atta ad eliminare ogni molestia e pericolo.

Anche le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono all'esterno verso strada, ad altezza minore di mt. 4.

Sono vietati i sistemi di chiusura delle botteghe, porte e finestre terrene di cui sopra, con ante trasportabili.

Art. 51 - Sistemazione dei marciapiedi

Lungo tutti gli edifici e muri di cinta posti in fregio a spazi pubblici, l'Amministrazione Comunale provvederà a far sistemare i marciapiedi nel modo e nel momento che riterrà più opportuno.

Le proprietà interessate saranno tenute a concorrere mediante la corresponsione del pertinente contributo di miglioria previsto dalle vigenti leggi.

Art. 52 - Apertura di strade private

Quando uno o più proprietari intendono formare una strada privata, devono presentare al Sindaco il relativo progetto, ottenerne l'approvazione e addivenire alla stipulazione, a loro spese, di un atto notarile da trascrivere, dal quale risulti l'obbligo loro di sistemare, mantenere e dotare dei servizi la strada stessa nei modi che verranno prescritti dal Sindaco e di provvedere agli scarichi a norma dei regolamenti comunali.

Art. 53 - Caratteristiche delle strade private

Le strade private costruite nel territorio comunale, devono avere una larghezza non minore di mt. 9, e ove siano a fondo cieco, essere chiuse nella parte comunicante con lo spazio pubblico, con cancello, catena o dotate di piazzola di risvolto terminale di mt. 15x15.

Le strade private esistenti, agli effetti dei computi delle norme di Piano, devono considerarsi parificate a strade pubbliche.

Le case e costruzioni in genere che dovessero sorgere lungo le strade approvate come sopra, saranno soggette alle disposizioni del Programma di Fabbricazione.

Art. 54 - Accesso agli edifici non fronteggianti gli spazi pubblici

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

Art. 55 - Tende mobili o ripari dal sole

Non possono collocarsi tende mobili o ripari dal sole davanti alle facciate dei negozi e sporgenti, senza aver fatto domanda ed ottenuto il permesso dal Sindaco che ne stabilirà la sporgenza, la quale, però, non potrà essere maggiore di cm. 150 e mai sporgere oltre il filo dei marciapiedi.

L'altezza delle medesime non dovrà essere minore di m. 2,20 dal punto più alto del suolo in tutte le sue strutture comprese le frange.

Sono permesse le tende solo parallelamente alle facciate.

Nelle arcate dei portici, eccettuate le arcate di testa e quelle corrispondenti allo sbocco delle trasversali, si possono tollerare tende verticali fino ad un'altezza di mt. 2,20 dal suolo in modo tale da non arrecare impedimento al transito.

Art. 56 - Bellezze artistiche

Per i fabbricati o corpi di fabbricati aventi speciale carattere artistico, storico, monumentale od ambientale, nonchè per quelli per i quali sia intervenuta la notificazione di cui agli artt. 1, 2, 3 della legge 1° giugno 1939 n° 1089, l'esecuzione dei lavori, tanto all'interno quanto all'esterno, che modificano la disposizione di parte di essi e ne alterino la forma, le linee architettoniche o le parti ornamentali, è subordinata all'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 14 della legge 29 giugno 1939 n° 1497 e relativo regolamento n° 1357 del 3 giugno 1940.

CAPITOLO II ALTEZZA DEGLI EDIFICI

Art. 57 - Altezza massima delle case

Le altezze massime degli edifici sono quelle stabilite per le singole zone dal programma di fabbricazione e secondo i criteri di cui agli articoli seguenti, salva, sempre, la facoltà del Sindaco, su conforme parere della C.E., di ridurre tali limiti a tutela dell'ambiente architettonico e dell'igiene.

In ogni caso l'altezza massima di edificazione nel territorio comunale è fissata in ml. 31 salve le facoltà di deroga previste dall'art. 3 della legge 21/12/1955 n° 1357.

Art. 58 - Misurazione dell'altezza dei fabbricati

L'altezza di una casa si misura dal piano spiccato corrispondente alla quota del marciapiede stradale che la fronteggia, fino all'estradosso dell'ultima soletta.

Art. 59 - Norme per la determinazione delle altezze ammesse

a) L'altezza massima delle costruzioni, ricostruzioni e sopralzi in relazione alla larghezza delle strade in fregio alle quali sorgono, deve rispettare i rapporti precisati nel programma di fabbricazione, comunque non potrà mai superare la larghezza dello spazio pubblico prospiciente.

b) La larghezza delle vie, tronchi di vie e piazze è quella determinata in base alle larghezze effettive per le vie e fronti parallele e per le altre alla media ponderata della larghezza dei singoli tronchi in corrispondenza delle fronti in fregio alla strada. Per le nuove strade, non ancora elencate, la larghezza è quella stabilita dal P.F. o dai Piani di lottizzazione regolarmente approvati.

c) Nel computo della larghezza di una strada o piazza, non si terrà conto comunque della maggiore ampiezza eventualmente risultante all'imbocco od incrocio di strade trasversali ed ai relativi smussi, raccordi e simili, salvo il caso di slarghi di forma irregolare di cui si sia determinata la larghezza nel P.F.

d) Quando il P.F. prevede un allargamento degli spazi pubblici esistenti, non si terrà conto, agli effetti delle altezze delle costruzioni, della maggior larghezza conseguente agli allineamenti determinati dal P.F.

e) Nelle strade esistenti, non modificate in larghezza dal P.F., le altezze delle nuove costruzioni, le quali in conformità delle norme di attuazione devono sorgere a prefissate distanze dall'asse stradale, sono determinate in relazione alla totale larghezza teorica fra le fronti.

f) In caso di arretramento di fabbricato dal ciglio stradale, tale arretramento si calcola, agli effetti delle altezze dei fabbricati, in aggiunta alla larghezza della strada, senza tener conto di eventuali arretramenti sul lato opposto della strada.

g) Quando una strada ha il suo asse che si identifica col confine comunale, ai fini del calcolo dell'altezza del fabbricato, si tiene conto della semilarghezza della strada raddoppiando i valori dei rapporti.

h) Nel caso di edifici arretrati e non paralleli all'asse stradale, l'altezza massima consentita sarà quella calcolata come al precedente punto 1), considerando la misura media di arretramento.

Art. 60 - Altezze degli edifici fronteggianti spazi pubblici di diversa larghezza

Quando un edificio sia eretto all'angolo di due spazi pubblici, (vie, piazze, ecc.) di larghezza diversa, oppure prospetti due tratti di spazio pubblico contigui, e di diversa larghezza, e la fronte o la parte di fronte prospiciente lo spazio più largo abbia l'estensione di almeno 10 mt., la maggior altezza che l'edificio può avere, a norma dell'art. 59, sulla fronte o tratto di fronte prospiciente lo spazio più largo, potrà continuare anche nella fronte o tratto di fronte prospiciente lo spazio più stretto, per una estensione, però, di non oltre una volta e mezza l'estensione della fronte prospiciente lo spazio più largo, fino al limite massimo di 12 mt.

Tale estensione, nel caso di un angolo con smusso o raccordo che non raggiunga i 10 mt., deve misurarsi dalla prosecuzione della linea di fronte all'edificio verso lo spazio più largo.

Art. 61 - Costruzioni in arretramento - obblighi e facoltà inerenti

E' obbligatoria la costruzione a filo della linea stradale ove non diversamente disposto dal P.F., quando non si stipuli la convenzione fra tutti i frontisti di una strada o tronco di strada e coll'intervento del Comune per arretrare la linea di fabbrica dalla linea stradale in modo da evitare la formazione di muri nudi di frontespizio.

Chi, tuttavia, intendesse arretrare il proprio fabbricato dalla linea di strada, potrà chiederne il permesso al Comune, il quale lo potrà accordare solo quando risulti garantito che si adotteranno tutti i provvedimenti necessari per evitare che rimangano scoperti muri nudi di frontespizio, provvedendo ad

una razionale ornamentazione dei fianchi delle case laterali, con le stesse caratteristiche delle facciate principali, e che, per effetto dell'arretramento, rimangono esposti alla pubblica vista.

In ogni caso l'arretramento dovrà essere previsto a non meno di mt. 3 rispetto alla linea stradale e deve mantenere la facciata parallela a detta linea.

La lunghezza minima della fronte da arretrare non potrà essere inferiore a ml. 15.

Tanto se l'arretramento si fa al piano terreno, quanto se si fa ai piani superiori di una casa, l'altezza massima dell'edificio arretrato sarà determinata in base alle norme dell'art. 59 aggiungendo alla larghezza della via quella della zona di arretramento. Di questa maggiore altezza non potranno beneficiare i proprietari frontisti per dare ai loro edifici una maggiore altezza, se non abbiano avuto il consenso del proprietario dell'edificio arretrato risultante da atto notarile con l'intervento del Comune e da trascrivere previo benestare del Comune stesso.

Art. 62 - Tetti a mansarda

Gli edifici possono essere coperti con tetti a mansarda, il cui profilo sia contenuto entro un angolo di 60° dall'orizzonte, purchè siano rispettate le norme che il regolamento di Igiene prescrive per l'ultimo piano dei fabbricati.

Agli effetti dell'altezza della casa il piano mansarda si considererà come un piano arretrato, e l'arretramento si misurerà sino alla linea terminale superiore della parete inclinata della mansarda, la quale linea non potrà mai superare l'altezza massima consentita nella specifica zona.

Al di sopra della linea di gronda sia negli arretramenti sia con le mansarde, non potrà formarsi più di un piano abitabile che oltrepassi la massima elevazione di gronda consentita dalla larghezza della via.

Art. 63 - Deroga ai limiti di altezza

Qualunque sia la larghezza stradale può essere autorizzata, previo nulla-osta della sezione urbanistica del Provveditorato Regionale alle OO.PP., nonchè della Sovrintendenza ai Monumenti, un'altezza maggiore della massima consentita dagli articoli precedenti, sempre che si realizzi una buona soluzione igienica e architettonica in rapporto all'ambiente, quando trattasi di edifici pubblici e di pubblica utilità, pertanto limitatamente alle costruzioni previste nel disposto della legge 6 agosto 1967 n° 765 e successive modifiche.

Si applicano in ogni caso le disposizioni dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955 n° 1357.

Art. 64 - Altezza minima dei fabbricati

Qualunque sia la larghezza della sede stradale, i fabbricati prospicienti potranno sempre raggiungere l'altezza di mt. 8.

CAPITOLO III CORTILI - CAVEDI - SPAZI LIBERI

Art. 65 - Definizione di cortile

Per cortile s'intende:

a) nella costruzione a blocco chiuso uno spazio (previsto) libero da costruzioni, delimitato da aree fabbricate o fabbricabili, che può essere aperto da un lato verso la pubblica via o verso un'area comunque non fabbricabile e sul quale spazio abbiano prospetto locali di abitazione, uffici, laboratori, servizi, ecc.;

b) nei blocchi isolati gli spazi chiusi almeno su tre lati e su cui prospettino locali di abitazione, uffici, laboratori, servizi, ecc.

Nei blocchi isolati, gli spazi su cui prospettano locali d'abitazione, uffici, laboratori, ecc. delimitati da due opposte costruzioni ed aperte da due lati, sono considerati «passaggi» e come tali la distanza fra le due costruzioni non deve essere inferiore ai 2/3 dell'altezza massima dei fabbricati che vi prospettano.

Per tale distanza valgono le norme indicate al paragrafo 4 del successivo articolo.

Art. 66 - Regolamentarità dei cortili

I cortili per essere regolari debbono:

a) avere superficie misurata alla quota di pavimento del cortile non inferiore ad 1/4 della superficie delle pareti prospicienti i cortili stessi;

b) avere forma tale che in qualunque punto la distanza tra una parete e quella di faccia, anche se su altra proprietà, non sia inferiore ai 2/3 dell'altezza della parete più alta.

Al fine del calcolo sopra richiesto si prescrive che:

1) per altezza media si intende quella che si ottiene dividendo la superficie complessiva delle pareti reali e virtuali per il perimetro del cortile. L'altezza delle pareti deve essere misurata a partire dal piano effettivo del cortile fino alla più alta tra le seguenti quote: estradosso dell'ultimo impalcato, limite superiore del canale di gronda, linea terminale dell'attico e del prospetto pieno.

Nei cortili coperti l'altezza delle pareti si misura a partire dal pavimento del cortile non dalla quota della copertura;

2) per le nuove costruzioni i lati dei cortili confinanti con altre proprietà, tanto se lungo questi non esistono fabbricati di terzi, quanto se esistono fabbricati di altezza minore di quelle di zona, sono considerati come formati con pareti virtuali dell'altezza corrispondente alla massima prevista per la specifica zona salvo computarne la minore altezza solo quando esiste fra i confinanti servitù perpetua « altius non tollendi » legalmente trascritta anche nei confronti del Comune, e quando esiste un piano particolareggiato che prescriva un'altezza minore, sempreché in questo ultimo caso i rapporti fra le proprietà finitime siano regolati convenzionalmente con l'intervento del Comune o coattivamente attraverso il piano predetto. Si valuta, al fine del calcolo, un'altezza maggiore quando esistono in confine fabbricati di altezza maggiore e quando tale maggiore altezza sia prevista dal Piano particolareggiato approvato.

Il muro di divisione tra i cortili convenzionati non può avere altezza superiore a mt. 3.

3) nella misurazione tanto della superficie del cortile, quanto della superficie delle pareti, si prescinde dalle rientranze che abbiano il lato aperto di lunghezza inferiore a mt. 5 e profondità non maggiore della metà di detto lato aperto, purchè le pareti delle rientranze stesse, non formino tra loro angoli acuti. Nel primo caso, nel computo delle superfici prospicienti il cortile, viene considerata come effettiva la superficie virtuale di apertura della rientranza, assumendo come altezza l'altezza media della parete della rientranza stessa;

4) allorchè in arretrato rispetto ad uno o più lati del cortile esistano muri di fabbrica o comunque costruzioni che superino in altezza quella consentita lungo i lati stessi ed anche quando solo ne sia presunta l'esistenza, a norma del presente regolamento, il computo del cortile deve effettuarsi

con le norme ed agli effetti del presente articolo, tanto considerando il cortile a sè, che immaginandolo esteso fino contro ciascuno dei detti muri di maggiore altezza;

5) la superficie dei cortili si considera al netto delle proiezioni orizzontali dei balconi, ballatoi, corpi chiusi a sbalzo e di ogni altro oggetto, comprese le gronde, in eccedenza ad 1/20 dell'area totale dei cortili stessi;

6) sarà considerata inesistente ogni costruzione ad uso autorimessa od altro non più alta di mt. 2,50 del piano del cortile;

7) i cortili a forma irregolare (poligoni rientranti e simili) ed oblunga (lunghezza media maggiore di tre volte la larghezza media) devono essere suscettibili di scomposizioni in cortili regolamentari a sè stanti.

Per quelli di forma allungata si considerano pareti virtuali dell'altezza di mt. 10 le dividenti i cortili elementari.

In casi speciali il Sindaco, sentito l'Ufficiale Sanitario e la Commissione Edilizia, può stabilire quelle particolari prescrizioni che valgano a soddisfare in equa misura le esigenze dell'igiene.

Art. 67 - Comunione di cortili

Quando un cortile risulti appartenente a due o più proprietari esso potrà essere considerato, agli effetti dei calcoli di cui all'articolo precedente, come unico cortile, purchè la sua destinazione a cortile risulti pattuita in perpetuo da convenzione stipulata dai proprietari medesimi con atto notarile da trasciversi anche a favore del Comune. L'atto notarile dovrà essere consegnato in copia autentica al Comune con la prova dell'avvenuta trascrizione.

Nella planimetria da allegare alla convenzione dovranno essere messe in evidenza: le altezze dei fabbricati, le superfici dei cortili, le distanze tra le pareti ed i confini, le quote dei piani dei cortili riferite a quelle dei marciapiedi, le linee di fabbrica.

Le pareti divisorie di proprietà nei cortili formati ai sensi del presente articolo, quando siano costituite da muri non eccedenti l'altezza di mt. 3 verranno considerate come non esistenti.

Art. 68 - Cortili aperti su pubblica via

Si potrà prescindere dal relativo calcolo, e quindi ammettere senz'altro come regolamentari, i cortili aperti da un lato verso la pubblica via, quando esistono i seguenti requisiti:

- a) l'ampiezza del lato aperto non sia inferiore a mt. 10;
- b) la profondità massima non ecceda l'ampiezza del lato aperto verso la strada.

Art. 69 - Cortili preesistenti

Qualora le proprietà prospicienti a cortili preesistenti siano diverse ed in mancanza di convenzione tra le parti, determinato il quadruplo della superficie del cortile, si assegnerà a ciascuna proprietà la porzione di superficie di parete ad essa spettante in proporzione alla lunghezza delle sue fronti sul cortile.

Ciascuna proprietà avrà diritto ad edificare per una superficie uguale alla differenza fra quella che così gli spetta e quella che avesse già costruita. Nel caso che una o più proprietà avessero già sul cortile pareti di superficie superiore a quella di loro spettanza, queste non avranno più alcun diritto di edificare sul cortile stesso, e la superficie residua, che sarà calcolata tenendo conto anche delle

eventuali sopraccennate eccedenze, sarà ripartita in proporzione fra le proprietà che non hanno ancora sfruttata la superficie di loro competenza.

Art. 70 - Irregolarità dei cortili preesistenti

E' vietata qualsiasi opera edilizia per effetto della quale vengono a mancare o a peggiorare, se già deficienti, le condizioni igieniche dei cortili esistenti con particolare riguardo a quelli in confine di proprietà. Pertanto le domande di nuova costruzione dovranno essere corredate da una planivolumetria dimostrante con esatte misure lo stato di fatto esistente sulle proprietà confinanti.

Art. 71 - Suolo dei cortili

Il suolo dei cortili deve essere sistemato in modo da favorire lo scolo delle acque, e pavimentato per una zona perimetrale larga almeno un metro.

La restante superficie deve essere sistemata in modo da non dar luogo alla formazione di polvere, nè a ristagni di acque o ad impantanamenti.

Sono vietati a qualunque titolo nei cortili, concimazioni con materiale fecale, depositi di immondizie, di imballaggi usati, di residui di lavorazione di materie prime putrescenti o maleodoranti.

Art. 72 - Copertura parziale dei cortili

Può essere consentita la copertura parziale di cortili regolamentari per un massimo di 1/3 della superficie con vetrate, lucernari e tetti piani per ricavarne magazzini o laboratori annessi a locali di negozio oppure esercizi pubblici, uffici, od autorimesse a tipo box ad esclusivo uso degli abitanti dei fabbricati prospicienti.

Art. 73 - Ammissibilità dei cavedi

Solo in caso di adattamento di vecchi edifici ed esclusivamente per la diretta illuminazione di latrine, gabinetti da bagno, anticamere, corridoi di disimpegno, scale può ammettersi la costruzione o creazione di cortiletti interni, detti trombe di luce, o cavedi o chiostrini con le modalità dell'articolo successivo.

Art. 74 - Dimensioni dei cavedi

I cavedi di cui all'articolo precedente devono avere una superficie non inferiore ad un ventesimo della superficie complessiva delle pareti che li recingono.

La distanza fra i muri opposti non può essere inferiore a mt. 3,50 per i fabbricati di altezza fino a mt. 18 ed a mt. 4 per i fabbricati di maggiore altezza.

Art. 75 - Caratteristica dei cavedi

I cavedi devono essere completamente aperti in alto e comunicare in basso, direttamente con l'esterno del fabbricato o con altri spazi aperti regolamentari a mezzo corridoio o passaggi rettilinei a livello del pavimento, mantenuti sempre liberi, dalla sezione di almeno 1/2 dell'area del cavedio e mai inferiore a mq 2.

Art. 76 - Qualità dei cavedi

I cavedi non devono portare aggetti sulle pareti, devono avere pareti dipinte in bianco e terminare in basso su pavimento impermeabile munito di scarico delle acque piovane e di quelle di lavaggio.

Art. 77 - Misurazione dei cavedi

Per le misure dei cavedi sono applicabili le disposizioni relative ai cortili, con l'avvertenza che l'altezza si computa a partire dal piano del pavimento del locale più basso illuminato dal cavedio stesso.

Art. 78 - Fabbricati interni

Per i fabbricati costruiti all'interno delle proprietà che hanno tutte le fronti prospettanti spazi interni, il rapporto fra l'altezza della fronte e spazio antistante, non deve essere inferiore a quello prescritto nella zona per gli edifici fronteggianti spazi pubblici.

Art. 79 - Spazi comunicanti con pubbliche vie o pubblici passaggi

I cortili, gli spazi liberi fra casa e casa comunicanti con vie e piazze pubbliche, devono essere chiusi in fregio all'area pubblica con muro o cancello a catena.

Art. 80 - Manutenzione degli spazi privati

I lastricati selciati, pavimenti di qualsiasi specie dei porticati, dei marciapiedi e di qualunque altro spazio di ragione privata devono, a cura dei rispettivi proprietari, essere costantemente tenuti in buono stato.

Art. 81 - Aree fabbricabili confinanti con la pubblica via

E' in facoltà del Comune di prescrivere che le aree fabbricabili direttamente confinanti con le strade o spazi pubblici siano delimitate con muri di cinta o almeno con difese solidamente infisse nel suolo e di aspetto decoroso.

Art. 82 - Zone di parcheggio

Le nuove costruzioni e gli edifici risultanti da sistemazione strutturale di edifici esistenti, debbono contenere appositi locali o spazi liberi destinati ad autorimesse o parcheggi nella proporzione minima di 1 posto macchina delle dimensioni di mt. 2,50 x 5,00, oltre gli spazi di manovra, per ogni 200 mc. di volume, esclusi i vani tecnici collettivi. Anche nel caso di risistemazione strutturale di edifici esistenti, o in caso di particolare conformazione del lotto, devono essere rispettate le proporzioni indicate. Gli accessi devono essere ubicati in modo da non provocare intralci alla circolazione sulla pubblica via. Per gli edifici destinati ad attività pubblica o commerciale (luogo di spettacolo, uffici pubblici, chiese, ecc.) debbono essere destinate, ad uso parcheggio, in continuità con la strada, aree adeguate all'importanza dell'edificio da definirsi all'atto della presentazione del progetto e comunque non inferiori ai limiti di legge.

CAPITOLO IV DISCIPLINA DELL'USO DEL PUBBLICO SOPRASUOLO E SOTTOSUOLO

Art. 83 - Balconi aperti o chiusi

I balconi sia aperti che chiusi, prospicienti spazi pubblici devono avere il piano della soletta inferiore, ad altezza non inferiore a mt. 4 dal marciapiede stradale ed una sporgenza non maggiore di mt. 1,20 dalla linea di proprietà.

I balconi chiusi devono avere dagli edifici confinanti una distanza non minore di mt. 3 e potranno essere permessi dal primo piano al penultimo piano compreso.

La superficie frontale dei balconi chiusi non potrà mai essere superiore ai 2/3 della superficie totale delle pareti su cui insistono; il loro volume va sempre computato ai fini del calcolo della densità edilizia.

La concessione del balcone chiuso non è ammessa su quelle fronti che usufruiscono del beneficio di risvolto.

Nelle strade di larghezza minore di mt. 10, la costruzione dei balconi e terrazzini aperti può essere limitata o vietata, quella dei balconi chiusi è sempre vietata.

In dette vie possono essere limitate anche le sporgenze delle cornici di gronda.

Tutte le sporgenze di qualsiasi natura che interessino spazi od aree pubbliche sia in sottosuolo che in superficie, escluse le gronde, sono oggetto di concessione, ad esclusivo giudizio dell'Amministrazione. Le concessioni sono soggette al pagamento delle relative tasse per l'occupazione degli spazi ed aree pubbliche.

Art. 84 - Intercapedini

Il Sindaco può, sentito il parere della Commissione Edilizia, concedere la costruzione di intercapedini nel sottosuolo pubblico esclusivamente per permettere l'aerazione e l'illuminazione dei locali sotterranei.

Dette intercapedini devono rispettare le norme tecniche che verranno stabilite nell'apposita concessione, la quale ha sempre forma di precario ed è subordinata al pagamento dei rispettivi diritti.

Art. 85 - Finestre dei sotterranei

Le finestre per i sotterranei aperte nei muri dei fabbricati, devono essere munite delle opportune difese, in pietra ed in metallo.

In casi eccezionali, possono essere ammesse anche aperture di luci orizzontali praticate sul marciapiedi, purchè munite di apposita lastra di vetro resistente, griglia in ferro o di tutti quei ripari che il Comune può prescrivere.

Art. 86 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico

Il proprietario dell'immobile in cui vengono eseguiti i lavori autorizzati, il direttore dei lavori, il costruttore e l'assistente dei lavori stessi, nel caso di rinvenimento di costruzioni, di opere o di soggetti che abbiano pregio storico, artistico, archeologico o paleontologico, devono darne immediatamente comunicazione alle Autorità competenti ed al Sindaco a norma dell'art. 43 e seguenti della legge 1° giugno 1939 n° 1089 e del regolamento, approvato con R.D. 30 gennaio 1913 n° 363.

Essi sono altresì obbligati ad osservare tutte le prescrizioni che all'uopo venissero impartite dalle predette Autorità.

CAPITOLO V NORME IGIENICHE

Art. 87 - Superficie dei locali di abitazione

Non possono costruirsi locali ad uso abitazione che abbiano una superficie inferiore a mq. 8; con una larghezza minima di mt. 2,00, salvo quanto è detto per i cucinini all'art. 90.

Art. 88 - Aereazione e illuminazione dei locali

Ogni locale di abitazione deve avere una finestra opportunamente ubicata che si apra direttamente all'esterno verso vie o cortili o spazi regolamentari.

Le finestre devono fornire una superficie illuminata netta, ossia libera da superfici opache, non inferiore ad 1/8 del pavimento, per il piano terreno e ad 1/10 per i piani superiori esclusa la porzione di finestra al disotto dei 60 cm. misurati dal piano del pavimento.

Le finestre dei sottotetti saranno pure di 1/8 ivi compresa la porzione di finestra al disotto dei 60 cm.

I servizi igienici, oltre il primo, per ogni singola unità d'abitazione, possono essere ventilati meccanicamente purchè sia garantito un ricambio di 10 volumi ora.

Le finestre dovranno essere munite di serramenti mobili suscettibili di perfetta chiusura. La collocazione delle finestre deve essere tale che la distanza tra la sommità della finestra e l'architrave della stanza sia la minima possibile.

L'efficacia illuminante delle finestre si considera nulla quando la distanza fra la finestra e la parete interna opposta superi di due volte l'altezza del locale.

Sopra le finestre non sono consentite sporgenze (balconi, cornicioni, ecc.) di larghezza superiore a mt. 1,20.

Art. 89 - Altezza dei locali

L'altezza del piano terreno misurato dal livello del marciapiede stradale e dal piano di spiccato fino all'estradosso del soffitto, non deve essere minore di mt. 4,30 e l'altezza interna dei locali non deve essere inferiore a mt. 3,00 per i locali di abitazione ed a mt. 4,00 per i negozi.

Gli ambienti a piano terreno non destinati a dimora continua diurna e notturna di persone, non devono avere il pavimento a quota inferiore al punto più elevato del marciapiede stradale. Quando tali locali prospettano verso spazi aperti, devono avere il pavimento almeno cm. 20 più alto della superficie degli spazi medesimi. Quando detti ambienti sono invece destinati ad abitazione permanente, il pavimento deve essere sopraelevato di almeno 40 cm. dal piano del marciapiede o del cortile.

I locali dei piani superiori non possono avere un'altezza netta interna inferiore a mt. 2,90.

L'altezza netta dei locali si misura dal pavimento al soffitto quando questo sia piano; per i soffitti a volta si misura dal pavimento all'imposta della volta.

Nei locali di sottotetto a soffitto obliquo l'altezza interna netta deve essere di mt. 3 per almeno metà del soffitto e non inferiore a mt. 2,50 nel punto più basso.

Gli impalcati a mezz'aria sono concessi quando i locali abbiano un'altezza minima di mt. 5, la proiezione orizzontale del soppalco non ecceda la metà della superficie del locale, la parte del locale rimasta libera a tutta altezza presenti una cubatura di almeno 40 mc.

Quando gli impalcati a mezz'aria rendano possibile la formazione di locali ad uso diverso dal semplice soggiorno, deve essere provveduto ad un impianto supplementare di ventilazione di tipo da approvarsi dall'Ufficiale Sanitario.

Art. 89 - Altezza dei locali (modificato il 20.07.84 con delibera C.C. n. 193)

→ L'altezza netta dei locali ad uso abitazione è data dalle disposizioni di legge vigenti.

L'altezza netta dei locali adibiti a negozio non deve essere inferiore a mt. 3.00.

I locali al piano terreno destinati ad abitazione diurna e notturna, dovranno essere cantinati o muniti di vespaio aerato di altezza non inferiore a mt. 0.50.

L'altezza netta dei locali si misura dal pavimento al soffitto quando questo sia piano; per i soffitti a volta si misura dal pavimento alla imposte della volta.

Nel caso di soffitto inclinato l'altezza netta è data dalla media delle altezze interne.

Gli impalcati a mezz'aria sono concessi quando l'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non sia inferiore a mt. 2,10; in tal caso la superficie del soppalco non supererà $\frac{1}{3}$ della superficie del locale.

Qualora l'altezza minima come sopra definita, sia di almeno mt. 2,30, la superficie del soppalco potrà raggiungere $\frac{1}{2}$ della superficie del locale.

Quando gli impalcati a mezz'aria rendono possibile la formazione di locali ad uso diverso dal semplice soggiorno, deve essere provveduto ad un impianto supplementare di ventilazione di tipo da approvarsi da parte dell'Ufficiale Sanitario.

Art. 90 - Cucine e Cabine di cottura

L'area del locale di cucina non può essere inferiore a mq. 8; per i cucinini è consentita una superficie non superiore a mq. 5, altezza uguale a quella degli altri locali.

I locali debbono essere provvisti di una canna fumaria o di ventilazione attivata, se è necessario, con aspiratore meccanico.

Le cucine ed i cucinini devono avere finestre regolamentari prospettanti su spazi liberi (strade o cortili) e pavimento con pareti, fino a mt. 1,50 di materia lavabile ed impermeabile.

Le cabine di cottura non sono considerate come locali e sono ammesse:

a) quando abbiano una superficie non superiore a mq. 2;

b) siano appendici di locali regolarmente illuminati e ventilati;

c) siano provviste di adeguata canna di ventilazione sfociante direttamente all'esterno e munite di aspiratore meccanico.

Art. 91 - Uso dei seminterrati

Ai fini del presente regolamento i locali con pavimento inferiore al livello del marciapiede stradale che abbiano, peraltro, una quota netta fuori terra nella quale siano apribili finestre di illuminazione e ventilazione prospettanti su spazi liberi regolamentari, sono indicati come seminterrati e ne è consentito l'impiego per cucine, forni, locali di servizio, laboratori artigianali, uffici, magazzini di vendita e simili, quando siano soddisfatte le seguenti condizioni:

a) scarico regolamentare delle acque in modo che non si verificino rigurgiti;

b) altezza netta minima del locale mt. 3,50 con sporgenza minima netta dall'estradosso del solaio sul piano della strada di mt. 1,60; sempre con sottostante vespaio di mt. 0,50;

c) pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del suolo, superficie netta di diretta illuminazione pari ad $\frac{1}{8}$ della superficie del locale con finestre a prentesi a non meno di mt. 0,25 dal piano del marciapiede stradale o dal piano di spiccato.

Quando detti seminterrati devono essere impiegati come osterie, birrerie, caffè, cinematografi, teatri, sala di spettacolo e di riunioni in genere, devono sottostare anche alle norme del successivo articolo.

E' ammessa la costruzione di locali sotterranei che prospettino con un lato verso un'intercapedine di non meno di mt. 1,50 sul quale sia possibile aprire finestre di ventilazione non inferiori a $\frac{1}{8}$ del pavimento.

I locali così ottenuti debbono rispondere agli altri requisiti previsti per i locali seminterrati, e come tali essere considerati a tutti gli effetti.

Nel caso in cui i locali immediatamente sotto il piano terreno sporgano fuori terra meno di mt. 1,50, può esserne consentito l'uso come di un seminterrato quando sia anche provvisto di impianto di condizionamento d'aria riconosciuto idoneo e adeguato all'uso cui il locale sarà destinato, atto comunque ad assicurare le migliori condizioni di temperatura e di umidità ai frequentatori.

Nessun locale seminterrato può essere adoperato per abitazione permanente di una o più persone.

Art. 91 - uso dei seminterrati (modificato il 20.07.84 con delibera C.C. n. 193)

→ Ai fini del presente Regolamento, i locali con pavimento inferiore al livello del marciapiede stradale che abbiano, peraltro, una quota netta fuori terra nella quale siano apribili finestre di illuminazione e ventilazione predisposte su spazi liberi regolamentari, sono indicati come seminterrati.

I locali di cui al comma precedente possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali (fatte salve particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni) quando abbiano i seguenti requisiti:

a) altezza netta non inferiore a mt. 3.00;

b) dispositivi tecnici tali da assicurare una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici:: detti requisiti sono da ritenersi soddisfatti quando i locali abbiano un vespaio di mt. 0.50, di altezza, pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno;

c) adeguate condizioni di aeroilluminazione diretta come previsto dal presente regolamento o, in alternativa, qualora non sia tecnicamente possibile, condizionamento ambientale riconosciuto idoneo ed adeguato all'uso cui il locale sarà destinato e illuminazione artificiale che assicuri i limiti previsti dalle disposizioni vigenti per le specifiche destinazioni d'uso;

d) scarico regolamentare delle acque residue in collettori che non devono dar luogo a rigurgiti;

e) idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto;

f) le condutture eventualmente presenti debbono essere adeguatamente isolate e protette;

g) ottenimento, in relazione alle specifiche destinazioni, delle previste autorizzazioni in materia di sicurezza, prevenzione, igiene del lavoro; ecc..

L'uso a scopo lavorativo dei seminterrati può essere autorizzato sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario.

Art. 92 - Condizionamento d'aria

In tutti i locali che sono dotati di impianto di condizionamento d'aria devono essere assicurate le seguenti condizioni ambientali:

- aria esterna filtrata mc./h. 20-25 per persona;
- T = 18° C. Umidità relativa 50% (valori minimi invernali);
- T = 27° C. Umidità relativa 60% (valori massimi estivi).

Il movimento dell'aria nella zona occupata da persone non dovrà avere velocità tale da costituire molestia.

Nei locali pubblici o per uso collettivo, che sono serviti da impianto di condizionamento d'aria, devono essere installati apparecchi registratori scriventi della temperatura e dell'umidità.

Art. 92/a - Prevenzione inquinamenti

Dovranno essere rispettate le norme relative alla prevenzione contro l'inquinamento atmosferico di cui alla legge 13/7/1966 n° 615 e successivo regolamento D.P. 24/10/1967 n° 1288 e circolari ministeriali relative.

Dovranno essere inoltre adottate le cautele di cui alla circolare 14/7/1967 n° 78 del Ministero dell'Interno sull'uso delle bombole a gas.

CAPITOLO VI NORME TECNICHE

Art. 93 - Norme tecniche di buona costruzione

Sono da osservare le norme di buona costruzione di cui agli art. 3 e 4 della legge 25 novembre 1962 n° 1684.

Art. 94 - Ascensori

L'impianto di ascensore è obbligatorio per i fabbricati come previsto dalle leggi vigenti.

Art. 95 - Scale

Le costruzioni, ricostruzioni e i sopralzi devono essere provvisti, quando l'area coperta sia superiore a mq. 400 escluso il vano scala e fino a mq. 600, di almeno due scale continue dalla base alla sommità, opportunamente distanziate l'una dall'altra.

Se l'area coperta è superiore a 600 mq. deve essere predisposto un maggior numero di scale in proporzione all'eccedenza e cioè una scala in più ogni 300 mq. o frazione.

Art. 96 - Volumi tecnici

I volumi tecnici devono essere di minimo ingombro, arretrati da tutti i quattro lati del fabbricato, anche verso cortile; se visibili dalla strada, devono essere inseriti architettonicamente nell'edificio.

La loro volumetria non è calcolata agli effetti dell'indice di edificabilità di zona anche se sono ubicati al piano terra.

PARTE III - NORME URBANISTICHE PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE AZZONAMENTO

Art. 97 - Destinazione d'uso del territorio

Tutto il territorio comunale, secondo quanto prevede l'art. 34 della legge 17/8/1942, n° 1150 è suddiviso in zone.

L'edificazione deve avvenire secondo quanto dettano le prescrizioni delle zone i cui limiti appaiono nel programma di fabbricazione, che fa parte integrante del presente regolamento ai sensi dell'art. 34 della legge 17/8/1942, n° 1150.

Nelle varie zone sono state previste le seguenti destinazioni il tutto entro i limiti di densità disciplinati, zona per zona, dal successivo art. 98.

- a) Zona A storica ambientale
- b) Zona B residenziale intensiva
- c) Zona B1 residenziale semintensiva
- d) Zona B2 residenziale estensiva
- e) Zona B3 mista
- f) Zona B4 a disciplina particolare
- g) Zona C residenziale di espansione semintensiva
- h) Zona C1 residenziale economico popolare
- i) Zona C2 verde privato
- l) Zona D industriale esistente
- m) Zona D1 industriale futura
- n) Zona E edilizia rurale
- o) Zona F attrezzature intercomunali
- p) Zona per attrezzature di interesse pubblico
- q) Zona di verde pubblico attrezzato
- r) Zona di rispetto cimiteriale « non aedificandi » e strada
- s) Aree di rispetto per linee ferroviarie

Art. 98 - Norme generali riguardanti le zone a edilizia residenziale

a) Nelle Zone di cui al titolo (B-C), saranno ammessi edifici destinati ad abitazione ed ai servizi interessanti esclusivamente l'insediamento residenziale, quali negozi, autorimesse pubbliche o private, laboratori di servizio con non più di 6 dipendenti e che non producano esalazioni nocive o rumori molesti, depositi, magazzini, sale di spettacolo e di ritrovo, uffici, studi professionali e commerciali.

b) Tutte le fronti degli edifici di cui al comma precedente, che prospettino spazi pubblici o comunque siano visibili da spazi pubblici, dovranno avere un'architettura decorosa e saranno sottoposti al giudizio della Commissione Edilizia affinché non rechino nocimento al decoro cittadino. In particolare non saranno ammessi frontespizi nudi, se non per pareti costruite sul confine di proprietà.

c) I cortili dovranno, per i due terzi della loro superficie regolamentare, essere riservati esclusivamente all'uso dagli abitanti della casa e qualora le costruzioni di uso diverso dalle abitazioni non siano aderenti alle case, la distanza minima da tenersi tra i fabbricati è di mt. 4.

d) Le costruzioni fronteggianti vie o piazze pubbliche o private, dovranno attenersi ad un allineamento determinato dalla larghezza stradale stabilito dall'elenco comunale appositamente redatto; alle norme particolari per le zone omogenee C; agli allineamenti esistenti ed a quelli stabiliti dal P.d.F.; potranno essere ammessi però arretramenti dai fili di allineamento stabiliti quando saranno soddisfatte le seguenti condizioni:

1) L'arretramento non sia inferiore ai mt. 3 per la zona C e lo spazio lasciato libero sia davanti che ai lati, venga con cura conservato a giardino.

2) Il filo di allineamento sia mantenuto con una recinzione e questa sia fatta con cancellate e reti metalliche tali da non creare nocimento al decoro cittadino.

3) L'arretramento della zona C - abbia una estensione di almeno mt. 15 ovvero interessi tutta la fronte dell'isolato.

4) L'edificio da costruirsi in arretrato sia isolato da altre costruzioni fronteggianti spazi pubblici, o se non si verifica tale condizione, l'edificio dovrà ai lati dell'arretramento risvoltare e presentare in allineamento almeno una fronte di mt. 3,50.

5) L'edificio costruito su terreno confinante ed in fregio dello spazio pubblico interessato non presenti un frontespizio nudo.

e) L'altezza massima e minima dei fabbricati sarà determinata dalla larghezza della strada e dalle prescrizioni particolari di ogni zona.

f) La densità edilizia è espressa in mc. usando la superficie effettivamente coperta a piano terra dell'edificio e come altezza dell'edificio stesso quella misurata dall'intradosso della soletta del 1° piano abitabile (purchè non sia ad altezza superiore a mt. 0,80 dallo spiccatto del marciapiede) fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Si escludono dal computo dei volumi, i volumi tecnici, le autorimesse private con altezza inferiore a mt. 2,50 (per una superficie massima corrispondente al 10% di quella del lotto, e nei limiti dei minimi di legge prescritti per la costruzione) e i porticati.

Le superfici coperte ed i volumi fabbricati 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, prima del rilascio della licenza edilizia, il titolare della stessa dovrà sottoscrivere, con atto pubblico, regolare impegnativa di assunzione dei vincoli di densità edilizia per quanto attiene alle aree di pertinenza del volume progettato e pertanto gravate di servitù « non aedificandi ».

Tale atto dovrà essere regolarmente trascritto a favore del Comune.

Norme particolari per le varie zone

a) Zona A - storica ambientale

Le aree nella zona di cui al titolo, sono inedificabili sino all'approvazione del Piano Regolatore Generale e del Piano Particolareggiato di zona in virtù dell'art. 41 quinquies della legge urbanistica.

Per gli edifici sono permesse solo opere di restauro e di consolidamento preventivamente autorizzate dalla Soprintendenza ai Monumenti.

b) Zona B - residenziale intensiva

Le aree comprese nella zona di cui al titolo potranno essere edificate con un rapporto planivolumetrico di mc. 3 per ogni mq. di superficie fondiaria. L'altezza massima consentita è di ml. 24. Per volume edificabile si intende quello dalla quota di intradosso della soletta del 1° piano abitabile (purchè ad altezza non superiore a mt. 0,80 dallo spiccatto del marciapiede) fino all'intradosso dell'ultima soletta.

L'edificazione potrà essere in serie aperta o a cortili.

Nella edificazione in serie aperta, gli edifici dovranno essere isolati salvo che in confine esistano fabbricati, nel qual caso dovranno essere adottati tutti i provvedimenti idonei, a giudizio del Comune, ad evitare il permanere di frontespizi nudi e avere aperture di finestra su tutte le fronti. Le aree non occupate dalle costruzioni saranno destinate a giardino, parcheggio o autorimessa privata.

La distanza tra fabbricato e confine di proprietà non dovrà essere inferiore a 1/2 altezza del fabbricato; comunque tale distanza non potrà essere inferiore a mt. 5. La distanza tra fabbricati non potrà essere inferiore a mt. 10, e comunque la distanza fra singoli fabbricati non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto.

Per valutare la distanza fra gli edifici esistenti sulla medesima proprietà si dovranno stabilire fra gli edifici stessi confini immaginari. Le distanze saranno misurate dal paramento esterno dei muri o di qualsiasi avancorpo o corpo a sbalzo chiuso o aperto. Gli edifici in serie aperta potranno prospettare con la loro fronte su via la cui larghezza non consentirebbe il raggiungimento dell'altezza degli edifici stessi, purchè l'esistenza di tali testate non sia superiore a mt. 12. Gli spazi non occupati dalle costruzioni, pertinenti ad ogni fabbricato o gruppi di fabbricati in serie aperta, dovranno essere decorosamente sistemati, mantenuti e delimitati verso strada con recinzione di altezza non superiore a mt. 2,30 costituita per almeno mt. 1,80 di cancellata.

Nell'edificio a cortili, sia aperto che chiuso, le altezze e le dimensioni dei cortili saranno determinate dall'apposito articolo sui cortili.

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse devono riservarsi appositi spazi per parcheggio in misura di 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione.

c) Zona B1 - residenziale semintensiva

Le aree comprese nella zona di cui al titolo sono soggette a tutte le norme della zona B; potranno essere edificate con un rapporto planivolumetrico di mc. 2,00 (due) per mq. con edifici in serie aperta. L'altezza massima consentita è di ml. 28.

Dovranno essere rispettate le norme per i parcheggi privati in ragione di 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione. Per le distanze vedere zona B.

d) Zona B2 - residenziale estensiva

L'edificazione sarà in serie aperta.

Nella zona di cui al titolo, le aree potranno essere edificate con edifici residenziali con caratteristiche di palazzine, ville o villini; sono ammesse autorimesse pubbliche e private, negozi, alberghi, pensioni, locali di divertimento e campi di ricreazione.

Le aree libere saranno sistemate con particolare cura a giardino o comunque in modo decoroso.

Il rapporto volumetrico non potrà superare i mc. 1,5 (uno e cinque) per mq.; l'altezza massima consentita è di ml. 11. Per le distanze vedere zona B.

e) Zona B3 - mista

Nella zona di cui al titolo saranno ammessi edifici adibiti ad abitazione con annesso laboratorio artigianale di produzione, magazzini e depositi commerciali.

Il rapporto volumetrico non potrà superare i mc. 2 per mq..

Nel caso di un unico edificio comprendente l'uso artigianale e civile, i rapporti di cubatura tra i medesimi dovranno essere 2 a 1.

L'altezza massima consentita è di ml. 11; le costruzioni dovranno essere in serie aperta con la distanza minima dai confini di ml. 5 - (verificato sempre H/2).

Per le distanze tra i fabbricati valgono le norme della zona B.

Per i parcheggi valgono le norme della zona B e per quanto attiene alla residenza, mentre per l'insediamento artigianale dovranno osservarsi i disposti di cui all'art. 5 D.I. 2/4/1968.

L'Amministrazione avrà la facoltà di non concedere licenza edilizia per le aziende che producessero rumori o esalazioni moleste.

f) Zona B4 - a disciplina particolare

Nelle seguenti zone già convenzionate e fatte salve prima dell'adozione del presente programma di fabbricazione e contrassegnate con le cifre 1 - 2 - 3 nella tavola dell'azzonamento generale, valgono i seguenti parametri:

zona 1 - 55.000 mc./ha. - H. max. 26 mt.

zona 2 - 28.000 mc./ha. - H. max. 28 mt.

zona 3 - 45.000 mc./ha. - H. max. 31 mt.

g) Zona C - residenziale di espansione semintensiva

L'edificazione sarà in serie aperta e, pertanto, valgono tutte le norme di cui alla precedente zona B, con le seguenti modifiche: il rapporto volumetrico non potrà superare i mc. 2 (due) per mq.; la distanza minima tra fabbricato e confine non dovrà essere inferiore a 1/2 altezza del fabbricato - comunque tale distanza non potrà essere inferiore a ml. 5.

La distanza tra fabbricati non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml. 10.

L'altezza massima consentita è di ml. 31.

La distanza minima tra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici e di insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

ml. 7,5 per lato per strade di larghezza inferiore a ml. 15;

ml. 10 per lato per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Le suddette distanze tra fabbricati saranno maggiorate sino a raggiungere la misura del fabbricato più alto superiore al minimo previsto.

h) Zona CI - Residenziale economica popolare

Nella zona di cui al titolo sono riservate le aree destinate all'edilizia economica popolare.

Con lo studio delle lottizzazioni convenzionate saranno precisate le aree destinate ad impianti di interesse pubblico e di quartiere.

Per tutte le altre norme valgono quelle delle specifiche zone (semintensiva - estensiva).

i) Zona C2 - verde privato

Nelle zone di cui al titolo le aree a parco, a giardino o comunque a verde pregiato sono soggette alla conservazione del verde e al mantenimento delle caratteristiche ambientali.

E' vietato l'abbattimento degli alberi di alto fusto e se è necessario, per malattia, ne è imposta la sostituzione.

E' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

Nel caso di demolizioni o di costruzioni accessorie il progetto dovrà ottenere il preventivo benessere della Soprintendenza ai Monumenti.

La cubatura massima consentita è di mc. 0,2 per mq. e l'altezza massima di ml. 11.

Per tutte le altre norme valgono quelle delle zone B e C.

l) Zona D - industriale esistente

Nella zona di cui al titolo, sono le aree degli insediamenti industriali esistenti.

Sono ammessi la costruzione e gli ampliamenti degli edifici a carattere industriale, artigianale di produzione, magazzino e depositi commerciali, autorimesse pubbliche e private; è ammessa la costruzione dell'edificio residenziale per la Direzione, uffici e l'abitazione del custode.

Il rapporto volumetrico non potrà superare i mc. 3,5 per mq..

L'altezza massima consentita è di ml. 15.

Negli ampliamenti, la distanza minima tra i fabbricati su aree indivise potrà ridursi a ml. 5.

La distanza minima tra fabbricati con confini interposti sarà di ml. 20; dal confine il fabbricato dovrà essere alla distanza minima di ml. 10,00.

m) Zona DI - industriale futura

Nella zona di cui al titolo, sono le aree di espansione destinate agli insediamenti industriali. Sono ammessi gli edifici previsti nella zona D.

Il rapporto volumetrico non potrà superare i mc. 3,5 per mq.

L'altezza massima consentita è di ml. 15.

La distanza minima tra i fabbricati con confine interposto sarà di ml. 20; dal confine il fabbricato dovrà essere alla distanza minima di ml. 10; su area indivisa (unico proprietario e unica attività aziendale) i fabbricati potranno essere edificati ad una distanza minima di ml. 5 (sempre osservando, eventualmente, rapporto altezza fabbricato, distanza che deve essere pari a 1/1).

n) Zona E - edilizia rurale

Nella zona di cui al titolo, sono aree destinate ad uso agricolo; l'edificabilità ammessa per abitazioni del tipo rurale, artigianato di servizio, avrà un rapporto volumetrico di mc. 0,03 per mq.. Sarà concesso, nel caso di aziende agricole o similari (caseifici, ecc.) di costruire edifici per attrezzature inerenti all'attività, magazzini, depositi commerciali, allevamenti, caseifici, ecc. con un rapporto massimo volumetrico di mc. 0,2 al mq.

L'altezza massima consentita è di mt. 8,00; la distanza minima dei fabbricati dai confini sarà di mt. 10; distanza tra fabbricati di diversa proprietà minima ml. 20.

Per lavorazioni speciali documentate e per silos si prescinde dall'altezza massima prevista dal regolamento.

o) Zona F - attrezzature intercomunali

Nella zona di cui al titolo, sono aree destinate:

- alla stazione elettrica e destinate esclusivamente agli impianti generali elettrici;

- attrezzature intercomunali: porto canale, (pontili, impianti di carico e scarico) zona destinata a servizi portuali (magazzini, silos, centro commerciale, mostre merceologiche, motels).

Il rapporto volumetrico per le attrezzature è di mc. 4 per mq.; l'altezza massima mt. 15.

Si potrà raggiungere l'altezza di ml. 31 mediante piano di lottizzazione convenzionata.

Gli edifici dovranno rispettare tutte le norme del presente regolamento edilizio e quelle specificate per attrezzature speciali previste in leggi speciali in vigore.

p) Zona di interesse pubblico (simbologia)

Le aree comprese nelle zone di cui al titolo potranno essere edificate con un rapporto planivolumetrico massimo di mc. 4,5 al mq. solo per particolari edifici di uso pubblico quali: Chiese, Scuole, Asili, Uffici Pubblici, Attività culturali, ecc..

L'altezza massima consentita è di mt. 31.

L'edificazione in questa zona sarà soggetta al preventivo parere degli Enti competenti in virtù delle leggi speciali vigenti in materia.

q) Zona destinata a verde pubblico

Nella zona di cui al titolo non sono ammesse costruzioni a carattere residenziale, ma solo attrezzature a carattere sportivo e ricreativo.

Le attrezzature seguiranno le norme dettate dalle leggi specifiche.

r) Zona di rispetto cimiteriale e per strade

Nelle aree di cui al titolo non sono consentite costruzioni, nè ricostruzioni di edifici esistenti.

Le aree di cui alla presente norma sono quelle destinate a costituire fasce di rispetto laterali alle strade pubbliche (R.D. 9/5/1912 n° 1447; R.D. 8/12/1933 n° 1740; DD. II. 1 e 2 aprile 1968) e quelle soggette a rispetto cimiteriale (R.D. 27/7/1934 n° 1265).

Fuori del perimetro del centro abitato lungo la rete viaria esistente e di progetto, le fasce di rispetto dovranno essere lasciate in relazione ai disposti dell'art. 3 del predetto D.I. 1/4/1968.

s) Zone di rispetto per linee Ferroviarie

Nelle aree di cui al titolo non sono ammesse costruzioni residenziali.

Sono consentite costruzioni, attrezzature, impianti attinenti le linee ferroviarie.

Art. 99 - Presentazione dei piani di lottizzazione e di urbanizzazione

Per le aree indicate con apposito simbolo sulla tavola di azzonamento l'edificazione è obbligatoriamente soggetta alla preventiva presentazione e approvazione del piano di lottizzazione.

Il progetto di lottizzazione può comunque sempre essere richiesto ai sensi dell'art. 28 penultimo comma, della legge 17 agosto 1942 n° 1150 modificata con legge 6 agosto 1967 n° 765.

Art. 100 - Linee di edificazione

Lungo la linea della Ferrovia dell'Adda, il canale navigabile, l'autostrada, ecc., le costruzioni devono sorgere alle distanze minime precisate nelle singole zone e rispettando i Decreti Ministeriali 1 e 2 aprile 1968. L'area lasciata libera dalle costruzioni, per quanto di competenza della proprietà privata, va sistemata a giardino; potrà essere anche usata come parcheggio, non calcolabile agli effetti standards, e nulla sarà dovuto per particolari sistemazioni delle aree.

Sui confini verso tali strade sono consentite solo recinzioni a cancellata su zoccolo non più alto di mt. 0,50.

E' proibita inoltre l'apertura di accessi privati dalle proprietà frontiste alle dette arterie senza previa autorizzazione e convenzionamento col Comune o con gli Enti interessati del progetto di accesso: il Comune può chiedere un unico accesso per più proprietà, salvo il rispetto delle determinazioni di competenza di altre superiori Amministrazioni.

Art. 101 - Computo della densità di fabbricazione

Ai fini del computo del volume di fabbricazione consentibile, si deve considerare area utile quella del lotto o del comparto edilizio, al netto delle strade esistenti o degli spazi pubblici esistenti.

Nel computo delle cubature ammissibili debbono essere conteggiati i volumi dei seminterrati abitabili.

La densità edilizia è espressa in mc. di fabbricato fuori terra e dell'eventuale seminterrato abitabile.

Art. 102 - Edifici esistenti non conformi alle prescrizioni di zona

Gli edifici esistenti non conformi alle prescrizioni di zona non sono soggetti a procedure coattive.

Tali edifici in caso di ricostruzione o di notevole riforma delle strutture, sia esterne che interne o nella utilizzazione, dovranno adeguarsi alle prescrizioni del programma di fabbricazione.

Gli edifici industriali esistenti in zona residenziale e quelli residenziali esistenti in zona industriale, in attesa di trasferirsi nelle zone di pertinenza, possono essere oggetto di opere edilizie di ordinaria manutenzione.

L'Amministrazione Comunale per documentate necessità, può autorizzare opere edilizie in ampliamento od integrazione dei fabbricati esistenti sino al 15% del volume già edificato ed al 15% della superficie già coperta, purchè:

- le opere possano realizzarsi sulle aree già di proprietà del richiedente all'atto dell'adozione del programma di fabbricazione;
- la loro esecuzione non aggravi lo stato di fatto in rapporto alla prevalente destinazione della zona;
- non risulti compromessa la sistemazione, anche provvisoria, della zona stessa;
- non eccedano la volumetria specifica della zona;
- la richiesta sia prodotta entro cinque anni dalla data di approvazione del presente regolamento.

Art. 103 - Documentazione per piano di lottizzazione e di urbanizzazione - prelicenza

a) Qualora si intenda edificare in aree non ancora urbanizzate, cioè prive anche di uno solo dei seguenti servizi tecnologici:

- allacciamenti stradali di adeguata dimensione (minimo mt. 9) alle strade comunali;
- impianto di fognatura ;
- impianto di distribuzione acqua potabile;
- impianto elettrico di illuminazione pubblica o comunque, ogni qualvolta la Commissione Edilizia lo riterrà opportuno, si dovrà far precedere alla richiesta dell'autorizzazione per la costruzione dell'edificio, la proposta di lottizzazione delle aree in oggetto, da sottoporsi all'Amministrazione Comunale per la relativa approvazione.

b) Il piano di lottizzazione dovrà interessare un'area di adeguata estensione, e determinante almeno un isolato.

La proposta di lottizzazione sarà presentata in triplice copia di cui una bollata corredata di planimetria in scala adeguata con l'indicazione dell'altimetria, delle dimensioni, del tracciato e delle caratteristiche tecniche di esecuzione di servizi tecnologici di cui al comma a) del presente articolo, nonché della Proposta di convenzione relativa all'assunzione degli oneri di urbanizzazione e dell'eventuale apertura di spazi privati al pubblico transito.

c) l'autorizzazione comunale è subordinata alla stipulazione di una convenzione da trascriversi a cura del proprietario che preveda:

1) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'art. 4 della legge 29/9/1964 n° 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo n° 2;

2) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;

3) i termini, non superiori ai 10 (dieci) anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;

4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione. La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.

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

Sono fatte salve, soltanto ai fini del comma c) le autorizzazioni rilasciate sulla base di deliberazioni del Consiglio Comunale approvate nei modi e forme di legge, aventi data anteriore al 2/12/1966.

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono provvede alla compilazione d'ufficio.

Chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale procedere alla esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno deve chiedere apposita licenza al Sindaco.

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

Art. 104 - Possibilità di deroga

Oltre a quanto disposto dall'art. 63, si ammette la possibilità di deroga alle norme del presente regolamento, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

La concessione di deroga è vincolata alle prescrizioni contenute nell'art. 3 della legge 21712/1955 n° 1357, che prevede nulla-osta della sezione Urbanistica compartimentale e della Soprintendenza ai Monumenti.

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

PARTE IV DISPOSIZIONI VARIE - CONTRAVVENZIONI

Art. 105 - Numero civico dei fabbricati

Il Comune assegna ad ogni fabbricato il numero civico e fa esporre l'indicatore del numero assegnato, previa domanda da presentarsi a cura dell'interessato.

Il numero civico viene collocato di fianco alla porta d'ingresso a destra di chi guarda la porta, ad un'altezza variabile da mt. 2,50 a mt. 3,50.

Il proprietario riceve in consegna l'indicatore ed è obbligato a conservarlo e a mantenerlo sempre nel posto ove fu collocato, in modo facilmente visibile.

Quando i proprietari intendano applicare a loro spese l'indicatore di tipo diverso da quello adottato dall'autorità comunale, ciò potrà essere concesso, purchè i numeri riescano facilmente leggibili a distanza non minore di quella che rende visibili gli indicatori di tipo ordinario. Saranno da escludersi le cifre che troppo si staccino dal tipo convenzionale.

In caso di demolizione di fabbricati che non devono essere più ricostruiti, o in caso di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario dovrà notificare al Comune il numero o i numeri civici che vengono così ad essere aboliti e restituire i corrispondenti indicatori.

Quando si costruiscono nuovi fabbricati sopra aree nude fronteggianti spazi pubblici, i proprietari devono domandare al Sindaco i numeri civici da applicarsi alle porte d'ingresso dei fabbricati medesimi.

E' ammessa l'apposizione dei numeri civici anagrafici luminosi, alle seguenti condizioni:

a) che siano per conformazione esterna e dimensioni conformi al tipo normale in uso, che nella loro apparenza diurna, non si differenzino eccessivamente dal tipo stesso e che siano collocati nella identica posizione;

b) che l'apparecchio di illuminazione e le relative condutture siano perciò collocate in modo da non essere assolutamente visibili dalla strada;

c) che l'apposizione avvenga tutta a cura e spese del proprietario dello stabile e con l'obbligo di consegnare al Comune il numero da esso fornito;

d) che nel caso di qualsiasi variazione della numerazione il proprietario dello stabile che ha applicato il numero anagrafico provveda nel termine di 15 giorni dalla comunicazione della variazione al cambiamento del numero, e che nello stesso modo si provveda nel caso di rottura o deterioramento del numero stesso, comunque determinata;

e) che qualora non si verifichi la suaccennata conformità, il Comune possa provvedere senz'altro alla sostituzione del numero luminoso col numero normale; accollando al proprietario del fabbricato la relativa spesa da recuperarsi coi privilegi fiscali.

Art. 106 - Apposizioni di indicazioni e di altri apparecchi

Al Sindaco è riservata, per ragioni di pubblico servizio, la facoltà di applicare o far applicare, alle fronti dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura prospettanti le pubbliche vie, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi stradali e specialmente:

- a) le indicazioni dei nomi delle piazze, corsi, vie, vicoli ed altri spazi simili;
- b) le piastrelle e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti e di idranti;
- c) le mensole, i ganci, i tubi, ecc. per la pubblica illuminazione;
- d) gli orologi elettrici stradali con i loro accessori;
- e) gli avvisatori elettrici stradali, con i loro accessori;
- f) i cartelli della segnaletica verticale previsti dal codice della strada.

Gli indicatori e gli apparecchi vengono applicati a spese del Comune nei luoghi stabiliti dal Sindaco.

Gli indicatori delle vie, le piastrelle, i capisaldi, gli avvisatori e gli orologi elettrici, ecc. non devono essere sottratti alla pubblica vista.

La facoltà di apporre le indicazioni di cui sopra è estesa anche alle strade private aperte al pubblico.

Art. 107 - Obblighi relativi dei proprietari

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte della fronte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui all'articolo precedente, dovrà darne avviso al Sindaco, il quale adotterà i provvedimenti del caso.

Art. 108 - Procedura per infrazioni

Come richiamo dell'art. 32 primo comma della legge 17/8/1942 n° 1150, qualsiasi infrazione delle norme del presente regolamento, controllata da funzionari o agenti municipali, dovrà essere subito contestata nei modi previsti dal T.U. della legge comunale e provinciale.

Art. 109 - Sanzioni e contravvenzioni

Per le contravvenzioni alle norme del presente regolamento, in ordine agli articoli 32 e 41 Legge Urbanistica si applica l'ammenda fino a L. 1.000.000 = (un milione) con osservanza delle norme stabilite dagli artt. 107 e seguenti del T.U. della legge comunale e provinciale 3/3/1934 n° 383.

Qualora sia constatata l'inosservanza delle norme del presente regolamento e delle modalità esecutive fissate nella licenza di costruzione, il Sindaco, indipendentemente dall'applicazione

dell'ammenda di cui al 1° comma del presente articolo, ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva di adottare i provvedimenti necessari per la modifica delle costruzioni e la rimessa in pristino.

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

Colui che darà inizio ai lavori senza licenza o li prosegue dopo la notifica dell'ordinanza di sospensione, o per l'inosservanza dei disposti dell'art. 11, è punito con l'arresto fino a sei mesi e l'ammenda fino a L. 2.000.000. = (due milioni) in relazione agli artt. 32 e 41 della legge 6/8/1967 n° 765.

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, valutata dall'Ufficio Tecnico Erariale.

La disposizione di cui al precedente comma trova applicazione anche nel caso di annullamento della licenza.

I proventi delle sanzioni pecuniarie previste dal presente articolo sono riscossi dal Comune e destinati al finanziamento delle opere di urbanizzazione, ovvero dalla Stato, rispettivamente nelle ipotesi di cui al 1° e 4° comma.

Sono pure 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.

Art. 110 - Revoca della licenza

Indipendentemente da quanto previsto dall'articolo precedente la licenza per l'esecuzione di opere edilizie può essere revocata:

- 1) quando il Direttore dei lavori abbia abbandonato la Direzione dei lavori senza essere sostituito;
- 2) quando non sia stata data comunicazione al Comune del cambiamento del Direttore dei lavori;
- 3) quando la licenza risulta ottenuta in base a tipi alterati non rispondenti al vero.

Art. 111 - Entrata in vigore del regolamento

Il presente regolamento, entro un mese dalla data della comunicazione dell'approvazione da parte del Provveditorato Regionale alle OO.PP. sarà pubblicato all'albo pretorio comunale per 15 giorni consecutivi e diventerà esecutivo ed obbligatorio allo scadere del quindicesimo giorno dalla pubblicazione all'albo pretorio comunale.

Da tale data resta abrogata ogni disposizione contraria a quelle contenute nel presente regolamento e con questo incompatibile, che fosse prescritta da altri regolamenti comunali.

Art. 112 - Edifici non regolamentari - disposizioni transitorie

L'Amministrazione Comunale, ove non ostino, a suo insindacabile giudizio, motivi di ordine igienico, estetico, ambientale o di altra natura, nell'ambito del volume edilizio consentito e fatti salvi i diritti dei terzi eventualmente preesistenti, può autorizzare il sopralzo di un solo piano di edifici di abitazione non regolamentari per le distanze o per il rapporto di copertura, esistenti all'atto della

adozione del presente P.F. purchè lo consentano le norme sul numero dei piani f.t. ammessi per la zona e sull'altezza massima consentita, anche in rapporto alla larghezza stradale e purchè nei limiti di legge.

Ove la non regolamentarità concerna la distanza da una strada, l'autorizzazione al sopralzo è subordinata al nulla-osta dell'Ente proprietario della strada ed alla stipulazione di una convenzione, debitamente registrata e trascritta, che sancisca il non indennizzo del sopralzo eseguito in caso di esproprio per l'attuazione di opere di viabilità.

Le autorizzazioni hanno carattere temporaneo; esse possono rilasciarsi una sola volta, limitatamente al periodo di tre anni dall'approvazione del P.F. a condizione che il beneficiario comprovi l'impossibilità di adeguarsi alle presenti norme e dimostri la proprietà dell'immobile alla data di adozione del P.F.

Le licenze edilizie rilasciate nel medesimo periodo non sono prorogabili e le opere autorizzate debbono essere ultimate entro due anni dall'inizio dei lavori.