COMUNE DI CASEI GEROLA

PROVINCIA DI PAVIA

1970/71. Delib. CC 24/1972.

REGOLAMENTO EDILIZIO

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

IL PROGETTISTA

Dott. Ing. CARLO ALLEGRI
Via Manzoni, 9 - MEDE (Pavia)

STUDIO DOTT. ING. CARLO ALLEGRI

C O M U N E D I C A S E I G E R O L A

PROVINCIA DI PAVIA

R E G O L A M E N T O E D I L I Z I O

IL SINDACO IL SEGRETARIO IL PROGETTISTA

(Dott. Ing. Carlo Allegri)

I N D I C E

TITOLO IV° - NORME URBANISTICHE - PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

TITOLO I°

AUTORIZZAZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

CAPO I°

RICHIESTA DELLA LICENZA DI COSTRUZIONE

Art. 1

Opere soggette ad autorizzazione

Chiunque intende eseguire nel territorio del Comune opere edilizie, od intenda introdurre varianti o eseguire solo parzialmente opere già approvate, deve richiedere licenza all'Amministrazione Comunale, a mente e per gli effetti dell'art. 31 della legge 17/8/1942 n° 1150; ed all'uopo presentare all'Amministrazione stessa il relativo progetto, redatto nei modi prescritti dagli articoli del presente Regolamento.

Sono da considerare soggette ad autorizzazione in ogni caso le seguenti opere:

a - nuove costruzioni;

b -trasformazioni strutturali, estetiche e volumetriche, demolizioni interne ed esterne di costruzioni esistenti;

c - muri di cinta, cancellate, costruzioni in sottosuolo, opere di urbanizzazione in genere; modifiche di terreno, qualora si renda necessaria l'esecuzione di opere edili o di urbanizzazione;

d - aperture di spazi privati al pubblico transito qualora comportino l'esecuzione di opere edili;

e - decorazioni, restauri di parti esterne;

f - opere destinate ai cimiteri;

g - impianti mobili e fissi su area pubblica o privata o su suolo di proprietà demaniale, indipendentemente dalle concessioni rilasciate dagli Enti competenti.

Art. 2

Domanda di licenza edilizia

La richiesta di licenza per eseguire le opere edilizie indicate nell'art. 1, deve essere redatta su modulo predisposto dall'Autorità Comunale completato in ogni sua parte.

La richiesta di licenza e gli allegati di cui all'art. 3, devono portare la firma con l'indicazione del domicilio:

a - del proprietario committente e del suo legale rappresentante;

b - del progettista;

c - del direttore dei lavori.

Nella richiesta di licenza, o successivamente, ma sempre prima dell'inizio dei lavori, deve essere designato l'esecutore dei lavori.

Progettista, Direttore dei Lavori ed Assuntore per poter firmare come tali le domande di licenza ed esercitare nel territorio del Comune dovranno possedere le qualifiche di Ingegnere o Architetto o Geometra o Perito edile, ciascuno nei limiti di competenza stabiliti dalla legge, abilitati alla professione ed iscritti ai rispettivi Albi.

Tale iscrizione dovrà essere documentata in occasione della prima firma di domanda di licenza, con diritto all'inclusione nei Registri Comunali per poter omettere la documentazione nelle eventuali domande successive.

In qualità di Assuntore ed esecutore delle opere può essere autorizzato ad esercitare anche il Costruttore Edile (capomastro) abilitato da una scuola riconosciuta.

Per gli effetti dell'art. 31 della legge 17/8/1942 n° 1150 modificato con legge 6/8/67 n° 765, il committente, l'assuntore dell'opera e il direttore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza alle norme di legge e di regolamento e delle modalità fissate nella licenza.

Il proprietario committente può nella richiesta di licenza, eleggere il domicilio presso il direttore dei lavori.

Le eventuali sostituzioni del direttore e dell'esecutore dei lavori devono essere tempestivamente comunicate all'Amministrazione Comunale.

Art. 3

Allegati a corredo della domanda di licenza

Alla richiesta di licenza di costruzione dovranno essere allegati:

a) planimetria generale della località comprendente una zona di almeno 100 m. circostante la proprietà dell'edificante, in scala di almeno 1:2000 nella quale planimetria siano indicati oltre all'orientamento:

1 - gli spazi pubblici circostanti con le relative dimensioni e destinazioni (strada, piazza, giardino, ecc.);

2 - gli allineamenti, destinazione e densità edilizia previsti nel programma di Fabbricazione;

3 - tutti i fabbricati esistenti nella zona compresa nella planimetria;

b) rilievo topografico quotato dell'area della 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, il calcolo dei cortili (art. 11) e del volume che si intende edificare nonchè l'esatta delimitazione quotata della superficie di competenza di tale volume;

c) 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.);

d) sezioni, in scala come sopra, fatte secondo piani che manifestino più particolarmente il sistema di costruzione con l'indicazione

dell'altezza dei singoli piani, da pavimento a pavimento, e delle altezze nette dei locali, nonchè dell'altezza dell'edificio, misurato in conformità degli articoli 9 e 54 del presente Regolamento;

e) disegni delle fronti esterne del fabbricato, in quanto visibili dal suolo pubblico, in scala 1:100; compresi gli eventuali volumi tecnici con l'indicazione che servono a dare la precisa conoscenza dei vuoti e dei piani e del valore degli aggetti e degli sporti e 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;

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

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

h) schema delle fognature sulla pianta del piano terreno;

i) schema di atto impegnativo registrato in atti pubblici vincolante l'area utilizzata ai fini del computo volumetrico, con l'assunzione dell'impegno all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti, e, per i casi previsti dalle norme di zona, regolanti le ulteriori obbligazioni descrit

te all'art. 66 (art. 10 legge 6/8/67 n° 765).

I disegni debbono essere in triplice copia (su carta bianca) di cui una debitamente bollata a norma di legge, in quanto destinata a divenire parte integrante della licenza di costruzione.

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

Per i teatri e cinematografi, luogo 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 prescritte approvazioni delle autorità competenti (C.P.V. - Comando Vigili del Fuoco), con particolare riguardo per i cinematografi, alle disposizioni di cui alla legge 19/12/1959 n° 958.

Per gli edifici industriali, la domanda di licenza edilizia deve essere corredata anche di una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, con una particolareggiata descrizione della consistenza degli scarichi e dei mezzi adottati per la innocuizzazione degli stessi.

Per i progetti riguardanti opere ed immobili di interesse storico e di pregio artistico o paesistico, contemplati dalle leggi 1/6/39 n° 1089 e 29/6/1939 n° 1497, la licenza non può essere rilasciata ove non esista il nulla-osta al progetto da parte della Sovrainten

denza ai Monumenti competente. Nella esecuzione di detti progetti dovranno essere osservate anche le disposizioni speciali contenute in dette leggi.

Nel caso di opere che prevedono strutture portanti in cemento armato, la cui stabilità possa comunque interessare la incolumità delle persone, deve essere documentata la denuncia presso gli uffici del Genio Civile, a norma del R.D. 16 Novembre 1939 n° 2229.

Per le opere previste ai paragrafi d-e-f-g- dell'art. 1, la domanda di licenza può essere corredata da soli grafici, in due copie, strettamente necessari, ad illustrare l'opera e firmata solo dal proprietario e dall'esecutore.

CAPO II°

COMMISSIONE EDILIZIA - ESAME DEI PROGETTI - RILASCIO DELLA LICENZA

Art. 4

Commissione edilizia

E' istituita presso il Comune la Commissione Edilizia, composta dal Sindaco, o da un assessore da lui delegato, che la presiede, dall'Ufficiale Sanitario e da tre membri nominati dal Consiglio Comunale e scelti tra persone che abbiano competenza tecnica, artistica e legale in materia edilizia ed urbanistica.
Esercita le funzioni di Segretario della Commissione senza diritto di voto il Segretario Comunale od il Tecnico del Comune.
I commissari di nomina consigliare durano in carica quattro anni.
Si riterranno rinunciatari alla carica quei Commissari di nomina consigliare che senza giustificati motivi risultassero assenti per più di tre sedute consecutive e si provvederà quindi alla loro sostituzione per il periodo in cui sarebbero rimasti in carica i membri sostituiti.
Il compito della Commissione Edilizia è quello di esaminare ed esprimere, sia dal lato tecnico ed estetico che dal lato urbanistico, il proprio parere obbligatorio: su progetti di nuovi fabbricati, di ampliamenti, di riforma e di ricostruzioni di qualche rilievo, per i quali sia prescritta l'autorizzazione dell'autorità Comunale e sui piani di lottizzazione; nonchè il proprio parere facoltativo sulla dipintura ed ornamentazione delle facciate di edifici già esistenti e su quanto può interessare l'igiene e l'ornato.

Il voto della Commissione Edilizia è consultivo e non costituisce presunzione del rilascio della licenza di costruzione che è riservata esclusivamente al Sindaco.

Art. 5

Esame dei progetti, adunanze della Commissione Edilizia

Le domande di licenza con gli allegati descritti all'articolo 3 vengono trasmesse alla Commissione Edilizia per il prescritto parere.
Nel caso che il progetto presenti deficienze di documentazione, il Sindaco può restituirlo al proponente per il completamento.
La Commissione Edilizia, si riunisce nella residenza Municipale ordinariamente una volta al mese, ed in via straordinaria ogni volta che almeno tre membri elettivi lo richiedano per iscritto o che il Sindaco lo ritenga necessario, ed è da lui convocata mediante invito scritto.
Per la validità dell'adunanza devono intervenire almeno tre membri alla seduta.
Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti, nel caso di parità prevale quella del Presidente.
I processi verbali delle adunanze della Commissione saranno scritti in apposito registro e dovranno indicare la motivazione dei pareri dati; dopo l'approvazione della Commissione verranno firmati dal Presidente e dal Segretario e dai componenti della Commissione Edilizia.

Art. 6

Rilascio della licenza

La licenza viene rilasciata dal Sindaco con atto scritto formale, dopo avere sottoposto il progetto relativo all'esame della Commissione Edilizia.

La licenza deve essere notificata all'interessato non oltre il 60° giorno dalla presentazione della domanda stessa o del suo completamento come previsto dall'art. 5. Entro lo stesso termine dei 60 giorni dovrà essere comunicato all'interessato l'eventuale diniego motivato.

Con il rilascio della licenza, verrà restituita all'interessato una copia dei disegni debitamente vistati, che dovrà essere tenuta sul luogo dei lavori per tutta la durata degli stessi a disposizione degli incaricati del comune per i controlli in corso di esecuzione, come previsto dall'art. 39 del presente Regolamento.

Qualora i termini sopraindicati siano trascorsi senza che il Sindaco abbia dato comunicazione della autorizzazione o dar rifiuto del nulla-osta, l'interessato ha il diritto di ricorrere contro il silenzio-rifiuto.

Dell'avvenuto rilascio della licenza edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione nell'albo pretorio, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della licenza e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della licenza edilizia in quanto in contrasto con le dispo-

sizioni di leggi o regolamenti o con le disposizioni del programma di fabbricazione.

Art. 7

Effetti delle licenze - Provvedimenti per opere arbitrarie

L'autorizzazione del Sindaco all'esecuzione di opere edilizie, costituisce solamente una presunzione della conformità delle opere stesse alle leggi e regolamenti in vigore e non esonera per nulla il proprietario dall'obbligo di attenersi strettamente alle stesse leggi e regolamenti sotto la propria esclusiva responsabilità.
L'approvazione dei progetti e l'autorizzazione ad eseguirli sono concesse, in ogni caso, sotto riserva dei diritti di terzi ed entro i limiti e sotto la piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.
Il Sindaco deve far sospendere le opere arbitrariamente intraprese, quelle non conformi al progetto approvato o, per qualsiasi ragione, non regolamentari, con facoltà di ordinare la riforma di queste ultime e di dar corso agli altri provvedimenti del caso, a norma dell'articolo 32 della legge 17/8/1942 n° 1150, senza pregiudizio della applicazione delle sanzioni previste dall'art. 41 della legge medesima.
Ai fini dell'applicazione del presente articolo la vigilanza sarà esercitata nei modi indicati dall'articolo 39 del presente Regolamento.

Art. 8

Validità della licenza

La licenza ha la validità di 6 mesi dalla data di emissione. Le opere non iniziate entro questo termine e quelle iniziate ma rimaste sospese per oltre 6 mesi, non potranno essere intraprese, se non dopo nuova richiesta e nuova licenza.

TITOLO II°

NORME EDILIZIE ED IGIENICHE

CAPO I°

NORME GENERALI PER TUTTE LE ZONE

Art. 9

Norme particolari per l'altezza degli edifici

L'altezza massima degli edifici è determinata dalle norme del Titolo IV del presente Regolamento, in funzione della larghezza degli spazi pubblici, e nei limiti prescritti per ogni singola zona e comunque non potrà mai superare i mt. 17,50.

Agli effetti della determinazione dell'altezza degli edifici le vie private sono assimilate agli spazi pubblici.

Si debbono inoltre considerare due casi richiedenti norme particolari per la valutazione dell'altezza consentita in rapporto agli spazi pubblici e precisamente:

a - per la costruzione in arretramento: come risulta anche dalle norme di zona del Titolo IV, chi costruisce in arretramento dal filo stradale e comunque da quello stabilito, potrà computare al fine della determinazione dell'altezza degli edifici, la larghezza dello spazio antistante, misurando quella effettiva risultante dalla somma della larghezza della strada più l'arretramento proposto, senza tener conto dell'eventuale arretramento del frontista.

L'arretramento può anche essere effettuato per uno o più piani dell'edificio, con verifica del rapporto per ogni arretramento.

b - Edifici fronteggianti spazi di diversa larghezza: quanto 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 7 metri, ove non ostino motivi di igiene e di estetica e di decoro, è facoltà del proprietario:

1) che la maggior altezza che l'edificio può avere a norma di regolamento sulla fronte o tratto di fronte prospiciente lo spazio più largo continui anche nella fronte o tratto di fronte prospiciente lo spazio più stretto per un'estensione però di non oltre una volta e mezzo l'estensione della fronte prospiciente lo spazio più largo, fino al limite massimo di mt. 12.

2) Oppure che tutte le due fronti o tratti di fronte dell'edificio abbiano un'unica altezza (di conguaglio) quale risulterà dividendo per lo sviluppo lineare delle fronti e della fronte la superficie complessiva che esse o essa avrebbero, se si applicassero, per ciascun lato o tratto, le norme del Regolamento, purchè tale altezza di conguaglio non superi più di 4 m. l'altezza consentita in base a dette norme, per la fronte prospiciente lo spazio più stretto.

L'adozione del metodo di conguaglio toglie al proprietario ed ai suo successori il diritto di qualsiasi sopralzo

frontale, anche nella parte di fabbricato prospettante lo spazio di ampiezza maggiore.

Art. 10

Sporti - Aggetti - Balconi - Emergenze Verticali

Tutte le sporgenze dovute a strutture, decorazioni, infissi e simili, non possono superare le seguenti misure rispetto alla verticale innalzata sul filo stradale:

- dalla quota 0,00 (marciapiede) alla quota di m. 4,00:m. 0,05
- oltre alla quota di m. 4,00 :m. 1,20

I corpi di sporgenza, i balconi chiusi e quelli aperti verso strada, ma chiusi con parete laterale oltre l'altezza del parapetto anche sul solo fianco verso il confine, sono vietati verso gli spazi pubblici inferiori a m. 9 di larghezza.

Art. 11

Cortili chiusi

La superficie dei cortili che comunque interessi costruzioni di edifici nuovi, ovvero aggiunte, modifiche, demolizioni in edifici esistenti non deve essere inferiore a 1/4 della superficie totale delle pareti che vi prospettano.

L'altezza delle pareti è misurata come prescritto dall'art. 54.

Nella misurazione, tanto della superficie del cortile, quanto della superficie delle pareti, si prescinde dalle rientranze che abbiano il lato aperto inferiore a m. 5 e profondità non maggiore della metà del detto lato aperto purchè il lato di apertura della rientranza non abbia sviluppo inferiore a quelle della parete e delle pareti di fondo.

Agli effetti del calcolo dei cortili per le nuove costruzioni, i lati del cortile confinanti con altre proprietà, tanto se lungo questi non esistono fabbricati quanto se ne esistono di altezza inferiore, verranno computati come pareti alte m. 16 salvo computarne la maggiore altezza quando essa esista effettivamente e la minore altezza se tra i confini esiste servitù perpetua 'altius non tollendi legalmente trascritta.

Quando il piano utile del cortile sia ribassato rispetto al piano stradale, l'altezza delle pareti dovrà essere riferita alla quota del piano del cortile.

L'area del cortile potrà essere tanto di ragione esclusiva dell'edificante, come appartenere a diverse proprietà finitime.

In questi casi i cortili confinanti possono agli effetti del pre-

sente articolo considerarsi come un unico cortile, purchè ciò risulti da convenzioni di servitù perpetua da stipularsi tra i rispettivi confinanti a loro spese e per atto pubblico e con scrittura privata con firme autenticate del notaio, da consegnare in copia autentica con unita nota di trascrizione al Comune stesso.
I muri divisori di proprietà nei cortili formati ai sensi del presente articolo, quando non eccedono l'altezza di metri 3 misurata nel modo stabilito per il calcolo delle superfici delle pareti, vengono considerati come non esistenti.
I cortili di forma irregolare (poligoni rientranti e simili) od oblunga (lunghezza media maggiore di tre volte la larghezza media) devono essere suscettibili di scomposizione in cortili regolarmente assestanti, ed in corrispondenza delle dividenti dei cortili elementari si considereranno pareti ipotetiche dell'altezza di m. 16. Le aree libere dei cortili debbono essere pavimentate e provvedute di conveniente scolo delle acque meteoriche.

Art. 12

Disposizioni per cortili esistenti e per le costruzioni nei cortili

E' vietata qualsiasi opera edilizia in cortili esistenti di dimensioni non regolamentari o strettamente regolamentari. Sulle aree destinate a cortile di superficie superiore a quella regolamentare anche se comune (purchè la facoltà risulti in questo caso anche dall'atto di comunione dei cortili) è ammesso, prescindendo dal calcolo, che vengano costruite autorimesse private o simi quando:

1 - abbiano copertura piana non praticabile a quota non superiore ai metri 3 dal piano del cortile, nel caso che siano staccate degli altri edifici (min. mt. 3);

2 - abbiano altezza non superiore al livello dei davanzali del piano rialzato, nel caso che dette costruzioni siano addossate alla parete dell'edificio stesso;

3 - occupino complessivamente un'area non superiore al quinto dell'area del cortile;

4 - siano compatibili, computandone il volume, con l'indice di fabbricabilità fondiaria consentito.

Può inoltre esser consentita la copertura parziale o totale del cortile, con vetrate, lucernari, o tetti piani, alla quota massima del pavimento dei locali abitabili più bassi prospicienti al cortile, la copertura suddetta dovrà essere facilmente accessibile per la pulizia, non deve portare pregiudizio di alcun genere alle abitazioni circostanti, e gli ambienti sottostanti dovranno risultare adeguatamente areati.

Art. 13

C A V E D I

Nelle nuove costruzioni non è ammessa l'areazione ed illuminazione tramite cavedi, neppure per locali di servizio, scale, corridoi o simili.

Art. 14

Superfici ed altezze dei locali - Soppalchi

Non potranno essere costruiti locali di abitazione, cioè destinati a dimora abituale di persone, cucine e portinerie, che non abbiano una superficie in pianta di almeno mq. 8 con una larghezza minima di ml. 1,80.

E' solo consentita la costruzione di cucinette di superficie non superiore a mq. 5, purchè provviste di diretta illuminazione ed aerazione con finestra di almeno mq. 0,50 di superficie aprentesi verso spazi regolamentari.

Nelle case di nuova costruzione l'altezza dei locali è la seguente:

a) per il piano terreno destinato a negozi od esercizi pubblici, altezza interna netta non minore di m. 3,50;

b) per il piano terreno e superiori altezza interna netta non minore di m. 3,00;

c) per i sottotetti abitabili (che dovranno essere muniti di adeguati contrasoffitti) è ammessa un'altezza minima tra pavimento e soffitto di m. 2,50 misurata alle pareti verso l'imposta del tetto, purchè l'altezza media non sia inferiore a m. 3.

L'illuminazione dei sottotetti abitati deve avvenire mediante finestre verso l'esterno, mai dal tetto e la loro superficie dovrà essere nel rapporto di un decimo con quella dei vani.

In caso di sopraelevazione, i piani sottostanti a quelli da costruirsi devono avere l'altezza stabilita per i piani intermedi e cioè di m. 3,00.

L'altezza netta dei locali si misura dal pavimento al soffitto o a

metà freccia per le volte. Nei negozi, nei depositi a magazzini, anche di case preesistenti, gli impalcati a mezz'aria sono ammessi solo quando si verifichino le seguenti condizioni:

1 - Il locale abbia un'altezza minima netta di m. 5,00 e, sia direttamente areato ed illuminato.

2 - Risulti libero, per la parte del locale a tutta altezza, un volume di almeno 40 mc.

3 - La proiezione orizzontale del soppalco non ecceda la metà della superficie del locale.

4 - L'altezza netta del soppalco non sia inferiore a m. 2,00, la parte sottostante al soppalco sia libera da pareti divisorie, di altezza netta non inferiore a m. 2,80.

Art. 15

Aerazione ed illuminazione dei locali

Ogni locale di abitazione deve avere almeno una finestra opportunamente collocata, che si affacci direttamente verso spazi pubblici o cortili. E' consentita la mancanza di finestre solo per brevi corridoi, e per piccoli vani di disimpegno.
Per i corridoi di uso comune per l'accesso a più appartamenti, o a scale, è richiesta conformazione planimetrica tale da evitare notevole sviluppo, ristrettezza di passaggio ed andamento irregolare.
La superficie netta di illuminazione e di aerazione delle finestre, (parti apribili del serramento) deve raggiungere almeno 1/8 della superficie del locale illuminato a piano terreno e1/10 ai piani superiori.
Nel computo della superficie netta di illuminazione di aerazione, non si deve tener conto della porzione di finestra al di sotto di cm. 60 misurata a partire dal pavimento del locale.
Le finestre dei sotterranei debbono essere protette con inferriate e con reti metalliche a fitta maglia facilmente rimovibili, o con altri sistemi equivalenti di chiusura.
Anche i vani scala dovranno essere convenientemente aerati ed illuminati con finestra di superficie pari a 1/10 della superficie del vano per ogni vano servito. Ogni unità di abitazione (appartamento) deve avere doppia esposizione in modo da consentire il riscontro d'aria.

Art. 16

Sotterranei - cantine - vespaio

I locali terreni destinati ad abitazione diurna e not
no essere cantinati o muniti di vespaio aerato di altez mi-
nore a cm. 50. Non può essere adibito a pernottamento, anche nel-
le case esistenti, alcun locale il cui pavimento si trovi a quota
inferiore a quella del marciapiede. L'uso dei sotterranei per e-
sercizio di caffè, birrerie, osterie, cucine, forni per commesti-
bili, locali di servizio, laboratori, uffici, magazzini di vendi-
ta e simili è subordinato alle seguenti condizioni:

- il piano di calpestio del seminterrato deve essere ad una quota superiore al livello massima delle acque del sottosuolo di almeno 1 metro;
- scarico regolamentare delle acque in modo che non si verifichino rigurgiti;
- altezza minima dei locali di m. 3,20 con sporgenza minima netta di m. 1,60 su piano spiccato;
- pavimento unito e impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del suolo;
- superficie netta in diretta illuminazione pari a un ottavo della superficie del locale con finestre necessarie aprentesi a non meno di m. 0,80 dal piano di spiccato del marciapiede.

L'eventuale costruzione ed utilizzazione per usi speciali di locali aerati mediante impianto di condizionamento d'aria, può essere autorizzato caso per caso e sempre che l'impianto ed il suo funzionamento siano ritenuti idonei dall'Amministrazione Comunale a garantire condizioni igieniche almeno corrispondenti a quelle dei

locali aerati con finestre, con riserva di revoca dell'autorizzazione in caso di cattivo o difettoso funzionamento dell'impianto.

Art. 17

Gabinetti - Bagni - Docce

Ogni alloggio anche se costituito da un solo locale, deve essere provvisto di gabinetto con bagno o doccia opportunamente collocate nell'alloggio; l'accesso al gabinetto deve avvenire da disimpegno od antigabinetto e mai direttamente da locale di abitazione o da cucina.

Per i locali destinati a negozi il numero dei gabinetti è calcolato in ragione di uno per ogni esercizio e ogni tre luci.

I dormitori per più persone, i convitti, gli educandati, gli alberghi e simili, devono avere almeno un gabinetto per ogni 20 persone, separati per uomini e donne.

I gabinetti devono avere superfici di almeno mq. 2,00 e larghezza di almeno m. 1,00.

Il pavimento ed il rivestimento delle pareti (questo rivestimento fino all'altezza di almeno m. 1,50) devono essere di materiale impermeabile, di facile lavatura.

Le pareti di separazione degli altri locali devono essere in muratura e avere uno spessore non inferiore a cm. 12.

I gabinetti devono ricevere aria e luce direttamente dall'esterno a mezzo di finestre e lucernari della superficie di almeno mq.0,50.

Solo nei riattamenti di vecchi fabbricati esistenti, ove particolari ragioni lo richiedano, l'aerazione è consentita a mezzo di canne di ventilazione munite di aspirazione meccanica.

Art. 18

Acqua potabile

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitati, in modo da garantirne il regolare rifornimento in ogni alloggio e deve provenire dalla condottura comunale o dall'impianto privato di sollevamento.

L'acqua potabile prodotta dai pozzi privati dovrà risultare potabile dall'analisi dei laboratori d'igiene competenti e l'uso deve essere consentito dal Medico Provinciale.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento per il servizio di acqua potabile.

Art. 19

Cappe ai camini - Fornelli - ecc.

I prodotti gassosi della combustione ed i vapori dovranno essere eliminati dai locali mediante cappa e relative canne, o altri mezzi di riconosciuta efficacia. Nelle case di nuova costruzione ed anche nelle case preesistenti, le cappe per i fornelli a gas o altro combustibile devono avere le canne impermeabili, di superficie liscia chimicamente inattaccabile, di sezione adeguata.
I fumaioli ed i torrini per gli esalatori devono essere collocati a distanza non minore di un metro dalla fronte dell'edificio verso strada, devono essere solidamente costruita e posti in opera in modo da evitare pericoli di caduta e convenientemente raggruppati per il loro migliore aspetto.

Art. 20

Fognature - Pozzi neri e deflusso acque meteoriche

Tutti gli scarichi di acque bianche, anche meteoriche e luride devono essere convogliate nella fognatura.
I condotti degli scarichi devono avere un diametro adeguato ed essere costruiti a regola d'arte con materiale idoneo e lo smaltimento terminale deve avvenire con sistema e destinazione approvati dalle autorità sanitarie competenti.
I condotti degli scarichi devono essere muniti di sifone ispezionabile prima di raccordarsi alla fognatura comunale, o comunque ai collettori principali.
E' permessa la costruzione di pozzi neri a tenuta stagna solo nelle località ove manca e non è previsto dall'Amministrazione Comunale l'impianto di fognatura. I pozzi neri dovranno essere all'esterno dell'edificio separati dai muri dell'edificio stesso di almeno cm. 50, ed essere costruiti in calcestruzzo di cemento dello spessore di cm. 25 a perfetta tenuta, con le pareti interne intonacate con malta di cemento lisciata.
Tutti i fabbricati devono essere muniti di canale di gronda e pluviale per le acque meteoriche.
E' vietato in modo assoluto lo scarico stillicidio di acque sul suolo pubblico.
I tubi di scarico su facciate prospicienti il suolo pubblico devono essere incassati nel muro per almeno m. 3,00 dal livello stradale. In nessun caso sarà permessa nel territorio del Comune la costruzione di pozzi a dispersione.

Art. 21

S c a l e

Gli edifici per uso abitazione devono essere provvisti di scale continue dalla base alla sommità in numero tale che si abbia almeno una scala ogni trecentocinquanta mq. di superficie coperta.
Le rampe di scala devono avere una larghezza di almeno mt. 1,00 e l'alzata non superiore a cm. 18.
Tutte le scale che servono più di un piano oltre il piano terra devono essere ventilate ed illuminate mediante finestre aperte all'aria libera.

Art. 22

Rispetto della sicurezza e del decoro

Le murature esterne dei fabbricati devono dare sufficiente garanzia per l'isolamento dell'umidità e per la coibenza termica.
Pertanto si escludono tutte quelle murature di dimensioni inferiori ai cm. 30 che non siano costituite da elementi formanti camere d'aria isolanti o da materiali speciali particolarmente idonei a fornire la garanzia richiesta.
Tutti i muri di fabbricati nuovi e rifatti, ad eccezione di quelli di pietra, in mattoni speciali o con altro adatto rivestimento ammesso dal Comune, devono se visibili da spazi pubblici, essere intonacati e tinteggiati a regola d'arte.
Nella facciata dei fabbricati di nuova costruzione, con locali destinati a negozi, devono essere predisposti opportuni spazi per la collocazione delle insegne.
E' vietato collocare tubazioni per il gas e per l'acqua sulla facciata verso strada. E' altresì vietato costruire canne da fumo applicate ed incassate nelle pareti visibili da spazi pubblici a meno che non siano convenientemente isolate. L'applicazione di infissi, insegne, vetrinette e di sovrastrutture in genere alle fronti degli edifici visibili da spazi pubblici o aperti al transito, possono essere fatte solo a seguito di autorizzazione comunale, previa presentazione dei disegni e delle fotografie relative e quanto a giudizio del Comune stesso, quando non venga turbato l'organismo architettonico della facciata.
Tutte le aperture verso strada al piano terreno devono essere munite di serramenti che nell'apertura non ingombrino lo spazio pubblico.

E' vie-tato la serratura delle ventole e dei controvetri apribili all'esterno con semplice baionetta o piletta; dovrà invece essere adottata quella con ferri a collo d'oca assicurati con occhiali alla mazzetta della finestra ed al telaio delle vetrate.

Art. 23

R e c i n z i o n i

Le recinzioni non possono superare l'altezza di m. 2,00 e devono essere costituite, in fregio alla via pubblica, da strutture trasparenti (rete metallica, inferriate, elementi di cemento prefabbricato, ecc.) a partire dall'altezza massima di m. 1 dal marciapiede. Nelle zone industriali e lungo i confini di proprietà in genere è ammessa la recinzione in muratura piena entro i limiti di altezza sopra-indicati.

Art. 24

F r o n t e s p i z i

In tutte le zone con edificazione in serie aperta è vietata la messa in vista di frontespizi nudii senza aperture, e pertanto tutte le fronti ed i fianchi dei corpi di fabbrica devono essere trattati alla stregua delle facciate principali.
Nel caso di arretramento di costruzioni nuove in aderenza a costruzioni esistenti la sistemazione decorosa della parte di frontespizio che resterebbe in vista, è a carico di colui che costruisce per secondo e determina la effettiva permanenza del frontespizio in vista.

Art. 25

Costruzioni accessorie

Le costruzioni accessorie nei cortili devono essere eseguite nel rispetto degli indici di copertura e di fabbricabilità indicati per ciascuna zona al titolo IV° e secondo le prescrizioni speciali riguardanti le costruzioni nei cortili.

Art. 26

Obbligo di manutenzione degli edifici

Riparazione, ripulitura e tinteggiatura delle facciate

Gli edifici devono essere mantenuti in ogni loro parte in piena conformità alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza e di decoro pubblico.

Qualora le fronti degli edifici risultino sporche e deteriorate e comunque non presentino un aspetto decoroso, l'Autorità Comunale potrà ordinare la riparazione, la ripulitura e la ritinteggiatura delle fronti stesse.

Art. 27

Provvedimenti in caso di pericolo per la sicurezza

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina ovvero si compiano lavori in modo da destare preoccupazioni per la incolumità delle persone e l'integrità delle cose, l'Amministrazione Comunale, potrà ordinare al proprietario di prendere immediatamente i necessari provvedimenti, ed in caso di inadempienza, potrà provvedere ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 163 del T.U. della Legge Comunale e Provinciale, approvato con R.D. 4 febbraio 1915 n° 148. Quando si tratti di denuncia presentata da privati, l'Amministrazione Comunale può richiedere che essa sia corredata da relazione stesa da un tecnico idoneo.

CAPO II°

NORME PER GLI EDIFICI INDUSTRIALI

Art. 28

Norme edilizie per gli edifici industriali

Le costruzioni industriali, devono uniformarsi, oltre che alle particolari disposizioni contenute negli articoli del presente regolamento al Titolo IV, alle norme che seguono:

a) avere dei locali con cubatura non inferiore a mc. 10 e superficie non inferiore a mq. 2,50 per ogni lavoratore impiegato, con pavimento con superficie unita, impermeabile e lavabile;

b) avere una sufficiente ventilazione effettivamente attuabile ad ambiente chiuso;

c) godere di abbondante luce naturale (rapp. illuminante min.=1/10)

d) possedere locali per refettorio, spogliatoio, camera di allattamento, nidi d'infanzia, ambulatorio, camere di medicazione in conformità alle prescrizioni di Legge e regolamenti sull'igiene del lavoro; detti locali dovranno avere almeno i requisiti normali di abitabilità e stabilità del presente regolamento per i locali di abitazione, oltre a quelli previsti dalle citate disposizioni sull'igiene del lavoro;

e) essere dotate di gabinetti ed orinatoi separati per gli uomini e per le donne, in ragione di un gabinetto ed un orinatoio per ogni 25 operai e di un gabinetto per ogni 25 operaie, in locali non comunicanti con quelli del lavoro, ma separati da spazi aperti o da antigabinetto, direttamente areati con finestre della superficie di almeno mq. 2.

Non potrà essere consentita l'occupazione ad uso industriale di locali che non rispondono alle norme speciali del presente articolo e dei provvedimenti legislativi e regolamentari sull'igiene del lavoro.

Alla domanda di licenza edilizia deve essere unita una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonchè una particolareggiata descrizione sulla consistenza degli scarichi e sui mezzi per la loro innocuizzazione.

C A P O III°

NORME PER EDIFICI RURALI

Art. 29

Norme generali

Sono considerate costruzioni rurali quelle che servono alla abitazione degli addetti all'agricoltura, al ricovero di allevamento del bestiame e degli animali da cortile, e comunque, inerenti alla conduzione dei terreni agricoli. Il terreno destinato a costruzioni rurali oltre a rispondere alle condizioni stabilite dall'art. 38 del presente regolamento deve essere asciutto e, ove sia necessario, munito di drenaggio, in modo che il pavimento dei locali di abitazione, delle stalle e dei luoghi di deposito, si trovi ad almeno un metro sopra il livello massimo della prima falda acquifera. Il Comune può comunque imporre ulteriori provvedimenti atti ad impedire l'eventuale diffondersi dell'umidità.

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

I fabbricati destinati ad abitazione devono essere opportunamente distanziati da quelli destinati al ricovero del bestime e degli animali da cortile; la minima unità di abitazione non può avere meno di tre stanze, esclusi i servizi, una soffitta o altro locale per deposito dei prodotti agricoli.

Art. 30

Locali di abitazione e locali di deposito

I locali possono avere un'altezza netta minima di m. 3. Il pavimento del piano terreno dovrà essere sopraelevato di almeno cm. 50 sul piano di campagna con un sottostante vespaio areato.
Nell'interno della casa ogni focolare dovrà essere munito di cappa ed avere un'apposita canna da fumo che si prolunghi sopra i tetti con fumaiolo dell'altezza di almeno un metro.
Per tutte le altre prescrizioni riguardanti locali adibiti ad abitazione valgono le norme degli articoli precedenti del presente Regolamento.
I luoghi di deposito dei prodotti agricoli dovranno essere asciutti, ben areati, intonacati a civile, con pavimento a superficie unita composta da materiali atti ad evitare la formazione della polvere.

Art. 31

Gabinetti - Docce - Acquai - Pozzi neri

Le case rurali devono avere un numero di gabinetti che sia in rapporto ai nuclei familiari e alle persone appartenenti a tali nuclei, nonchè un numero sufficiente di acquai.
Le case di nuova costruzione devono avere un gabinetto con acqua corrente, un acquaio ed una doccia per ciascun alloggio.
I gabinetti anche esistenti devono essere muniti di scarico con smaltimento terminale approvato dalle autorità competenti.
I gabinetti devono essere di superficie non inferiore a mq. 2,00 provvisti di finestre verso l'esterno di luce non minore a mq. 4,50.
Lo scarico delle acque domestiche, anche nelle case esistenti, deve essere fatto con tubazioni impermeabile ed in modo da evitare esalazioni ed infiltrazioni.
Per tutte le modalità di esecuzione e di tenuta degli impianti di fognatura e degli scarichi di acque bianche e nere si fa riferimento ai Regolamenti Comunali per le forniture d'acqua potabile e di fognature.

Art. 32

Locali di ricovero per il bestiame e concimaie

Le scuderie, le stalle, gli ovili, i porcili, i pollai, le conigliere anche esistenti, se formano corpo con la casa di abitazione non devono essere a contatto con gli ambienti abitati.
Le scuderie e le stalle devono avere un'altezza dal pavimento al soffitto non minore di tre metri, un volume non inferiore ai mc. 30 per ogni capo grosso di bestiame e, devono essere sufficientemente illuminate ed occorrendo ventilate, anche per mezzo di camini di ventilazione; tutte le finestre ed i camini di ventilazione devono essere muniti di reticelle metalliche e telaio per impedire il passaggio delle mosche.
Il pavimento delle stalle in genere dovrà essere impermeabile, di materiale facilmente lavabile e provvisto degli scoli necessari che immetteranno in pozzetti impermeabili muniti di sifoni.
Le pareti devono essere rivestite per un'altezza di metri 2 con materiali lavabili. Il soffitto deve essere costruito in modo da potersi facilmente pulire e comunque mai con struttura di legname.
Ogni stalla dovrà essere provvista di opportuni abbeveratoi preferibilmente costruiti a vaschette multiple separate.
Tutte le stalle per bovini ed equini devono essere dotate, qualora già non lo siano, di una concimaia atta ad evitare disperdimento di liquido.
La concimaia dovrà essere costruita col fondo e la parete impermeabile dovrà essere distanziata almeno 25 metri dalla casa di abitazione e dai pozzi di acqua potabile.

C A P O IV°

Norme per la prevenzione degli incendi

Art. 33

Prescrizioni Generali

Ai fini della prevenzione degli incendi di edifici le singole parti di essi devono essere progettate ed eseguite in conformità alle disposizioni delle leggi vigenti in materia e dei seguenti articoli.

A mente dell'art. 28 della legge 27/12/1941 n° 1570 i progetti relativi ad edifici soggetti a particolari prescrizioni per la prevenzione degli incendi (teatri, cinematografi, locali di riunione, stabilimenti, magazzini, depositi, edifici di abitazione di altezza superiore a mt. 24, ecc.) devono ottenere il preventivo parere favorevole da parte del competente comando Vigili del Fuoco.

Art. 34

Norme relative alle singole parti degli edifici

a) Scale

Le scale, i passaggi alle scale e le gabbie delle scale, devono essere costruiti con materiali resistenti al fuoco, i gradini ed i pianerottoli in lastre di marmo devono essere sostenuti da convenienti armature.

Ogni vano di scala deve essere in diretta comunicazione con strade o con cortili aperti; se questa comunicazione è munita di porta, essa deve aprirsi dall'interno verso l'esterno.

Gli edifici, ad uso abitazione, uffici, depositi commerciali, officine industriali, alberghi, scuole e collegi, devono essere provvisti di almeno due scale continue dalla base alla sommità opportunamente distanziate una dall'altra, quando l'area sia superiore a 350 mq. e fino a 600 mq. Se l'area coperta è superiore al limite di 600 mq. deve essere predisposto un numero maggiore di scale in proporzione alla eccedenza e cioè una scala in più ogni 300 mq. o frazione, ammettendosi di poter ritenere come trascurabile, un residuo non superiore ai 150 mq.

Negli edifici per uso di ufficio o di deposito o di officina ogni scala deve essere larga non meno di m. 1,20.

b) Pozzi degli ascensori

Il pozzo degli ascensori, che non sia nella gabbia di scala, deve essere completamente chiuso da pareti resistenti al fuoco ed essere munito di porte pure resistenti al fuoco.

c) Membrature metalliche portanti

Le membrature metalliche portanti (colonne, travi, incastellature ecc.) negli edifici destinati ad uso abitazione, ufficio, deposito di materiale combustibile, devono essere rivestite con materiale resistente al fuoco o coibente (cementi, terra cotta e simili) dello spessore di almeno 3 cm.

d) Condotti di fumo - caldaia a vapore - locali per forni - apparecchi di riscaldamento e focolari

I condotti di fumo devono:

- Essere costruiti con materiale incombustibile ed a regola di arte in modo che si possa facilmente provvedere alla loro ripulitura con mezzi meccanici, e quando non siano costruiti con tubazioni di cotto o gres o cemento, abbiano gli angoli arrotondati e le pareti liscie e impermeabili da fumo, o rese impermeabili mediante rivestimento adatto.
- Essere provvisti di bocchette o sportelli per la ispezione e la pulizia in corrispondenza ai sottotetti o negli altri punti ove sia necessaria.
- Essere sopraelevati sulla copertura di almeno un metro e di quelle maggiori altezze previste e prescritte in casi speciali, da altre disposizioni o giudicate necessarie dal Sindaco, in modo da evitare, in ogni caso che le esalazioni ed il fumo abbiano a recare molestia o danno o pericolo agli edifici vicini.

E' vietata la costruzione di canne fumarie nei muri adiacenti ai fienili.

Sono pure vietate (di norma) installazioni di caldaie ad alta

pressione (cioè maggiore di Kg. 2 per cmq.) in edifici di comune abitazione. Le costruzioni nelle quali sono collocati forni per pane, per pasticcerie e simili, o forni metallurgici, o cucine, o fornelli di fusione e simili, devono essere in ogni loro parte di materiale resistente al fuoco.

La conduzione e le caratteristiche delle apparecchiature destinate al riscaldamento degli alloggi devono rispondere ai criteri determinati dalle circolari 13/7/1966 n° 615 e reg. 24/10/1967 n° 1288, dal D.M. 11 novembre 1967 e circ. 28/5/1968 n° 40 del Ministero dell'Interno.

Art. 35

Norme per gli edifici destinati a luogo di riunione o per uso industriale e commerciale ed a laboratori e depositi di materiale infiammabile

I locali destinati a contenere 40 persone e più che devono avere almeno due uscite, opportunamente ubicate e distanziate l'una dall'altra con porte aprentesi dall'interno verso l'esterno e rispondere a tutte le prescrizioni speciali vigenti in materia. Per i locali di laboratorio può essere imposta tale cautela, anche se abbiano capacità inferiore a quella indicata nel comma precedente.
Quando una parte di un faboricato sia adibita ad abitazione e l'altra a magazzino od opificio, le due parti devono essere separate da struttura tagliafuoco e le aperture di comunicazione devono essere munite di intelaiatura e di serramenti resistenti al fuoco.
I locali destinati a deposito od a lavorazioni di materiali infiammabili o che presentino pericolo di scoppio devono essere costruiti con materiali resistenti al fuoco (esclusa ogni struttura in cui entri il legno) e chiudersi con serramenti in cemento armato o in legno di essenza forte non resinosa rivestito sulle due facce con lamiera metallica, per avere un'apertura dalla quale entri luce diretta, oltre che uniformarsi a tutte le prescrizioni di legge e di regolamenti vigenti.

Art. 36

Norme per le costruzioni in legno

Le costruzioni esclusivamente e prevalentemente in legno od in altro materiale di facile combustione, saranno soggette a prescrizioni speciali caso per caso.

TITOLO III°

INIZIO - ESECUZIONE E ULTIMAZIONE DEI LAVORI

CAPO I°

ESECUZIONE DELLA LICENZA DI COSTRUZIONE

LICENZA DI ABITABILITA'

Art. 37

RICHIESTA E CONSEGNA DI PUNTI FISSI

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

Entro 25 giorni dalla presentazione della domanda si dovrà addivenire alla consegna di detti punti fissi.

Prima di questa pratica, ferme le disposizioni dell'art. 7 non si possono costruire muri fuori terra confinanti con la strada pubblica.

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.

Art. 38

Salubrità del terreno - provvedimento per terreni umidi

Non si possono costruire nuovi edifici sul terreno che abbia servito come deposito di immondizie di letami e di altro materiale insalubre, che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio è umido o esposto all'invasione di acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente provvedere a sufficiente drenaggio.
In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

Art. 39

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 17/8/42 n° 1150.
La vigilanza sull'esecuzione di opere edilizie viene esercitata da funzionari ed agenti municipali muniti di apposita tessera di riconoscimento.
Al fine dell'esercizio della vigilanza predetta, e in particolare per il riscontro della rispondenza delle opere eseguite ed in esecuzione a quelle autorizzate, i funzionari ed agenti predetti dovranno avere libero accesso agli immobili.
In caso di mancanza della licenza di cui all'art. 6 del presente Regolamento, o quando i lavori risultino difformi da quelli autorizzati, il Sindaco, oltre ai provvedimenti di cui all'art. 7 del presente regolamento, può ordinare la sospensione dei lavori previa diffida, e, sentito il parere della Regione, la demolizione delle opere con le modalità previste dall'art. 32 della legge predetta, e ciò indipendentemente dall'appalicazione delle sanzioni previste dall'art. 41 della legge medesima e dal presente Regolamento.
L'ordine di demolizione di opere non autorizzate è fatto eseguire da funzionari o da agenti incaricati a carico degli interessati, in conformità al disposto dell'art. 32 della legge citata e senza pregiudizio dell'azione penale e delle relative sanzioni.
La licenza di costruzione con allegati disegni approvati deve essere depositata nei cantieri di lavoro e verrà consegnata agli

incaricati della vigilanza, di cui al presente articolo, ogni qual volta ne venga fatta richiesta.

Art. 40

Interruzione dei lavori ed obblighi relativi

Fermo restando il disposto all'art. 8 del presente regolamento, nel caso in cui il proprietario di un edificio in costruzione sia costretto ad interrompere l'esecuzione, deve far eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite ed a togliere eventuali deturpazioni.
In caso di inadempienza il Sindaco può provvedere a mente dell'art. 153 del T.U. della legge Comunale e Provinciale approvata con R.D. 4 feboraio 1915 n° 148, mettendo le spese a carico degli interessati, trascorso un mese dalla interruzione delle opere, e salvo il caso che questa dipenda da provate cause di forza maggiore, è in facoltà del Sindaco di far cessare la occupazione del suolo pubblico che sia data eventualmente autorizzata.

Art. 41

Licenza di abitabilità o di uso

Il proprietario dell'edificio deve comunicare al Sindaco l'avvenuta ultimazione generale dei lavori, domandando la visita definitiva per il rilascio della licenza di abitabilità o di uso che dovrà essere effettuata entro 60 giorni dalla richiesta.
Nessun edificio e locale nuovo o trasformato può 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° 1256.
Detta licenza può 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 prevenienza degli incendi e per la vigilanza sulla esecuzione delle opere in conglomerato cementizio.
Il Sindaco può anche ordinare lo sgombero dei locali ove questi risultino occupati, o continuino ad esserlo dopo l'ordinanza di sgombero a mente dell'art. 222 del T.U. delle leggi Sanitarie.

C A P O II°

NORME DI SICUREZZA PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 52

Obbligo di esecuzione di opere edilizie a regola d'arte

La materia è regolata dalla legge 25 novembre 1962 n° 1684 e particolarmente dagli art. 3 e 4 che qui di seguito si riportano:

Art. 3 - Tipo delle strutture da adottare negli edifici pubblici e privati

Gli edifici pubblici e privati con sette e più piani, entro e fuori terra, debbono essere costruiti con ossatura portante in cemento armato e metallica.

Art. 4 - Norme tecniche di buona costruzione

In qualsiasi opera edilizia debbono essere osservate le buone regole dell'arte del costruire. In particolare:

a) è vietato costruire edifici su terreni sedi di frane in atto o potenziali, o sul confine fra terreni di differenti caratteristiche meccaniche. Nei suoli in pendio è consentita la sistemazione a ripiani, i quali debbono avere larghezza adeguata al loro dislivello ed alla particolare consistenza dei terreni;

b) le fondazioni, ove possibile, devono posare su roccia lapidea opportunamente sistemata in piani orizzontali e denudata del cappellaccio ovvero incassate in rocce sciolte coerenti, purchè di buona consistenza ed opportunamente protette dall'azione delle acque. Quando non sia possibile raggiungere i terreni di cui

sopra e si debba fondare su terreni di riporto o, comunque su terreni sciolti incoerenti, si debbono adottare i mezzi più prospicienti dalla tecnica e dall'arte del costruire per ottenere una sufficiente fondazione, tenedo opportuno conto della escursione della falda freatica sotterranea.
Il piano di appoggio delle fondazioni dovrà assicurare in ogni caso una reazione alle sollecitazioni trasmesse dall'opera, compatibile con le strutture.
Per i ponti, i viadotti, torri, ed in genere costruzioni speciali con prevalente sviluppo verticale, e per edifici di particolare importanza soggetti, in base alle leggi vigenti, al preliminare parere degli organi di consulenza tecnica dello Stato, i progetti dovranno essere accompagnati da una relazione geologica, redatta da persone di riconosciuta competenza di materiali sulle caratteristiche del suolo e sul suo prevedibile comportamento nei riguardi delle azioni sismiche, anche se l'area su cui sono progettati gli edifici suddetti, non ricada nel perimetro delle località dichiarate sismiche agli effetti della legge 25/11/1962 n° 1684.

c) I muri di fondazione dovranno essere costruiti o con calcestruzzi idraulici o cementizi o con murature di pietrame o mattoni o malte idrauliche.
Sono ammesse murature di pietrame a secco solo se confezionato con malta di calce o pozzolana.

d) Le murature in elevazione devono essere eseguite secondo le migliori regole dell'arte, con buoni materiali ed ac-

curati magisteri. Nelle murature di pietrame è vietato l'uso di ciottolame se non convenientemente spaccato e lavato. Quando il pietrame non presenti piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da ricorsi orizzontali di mattoni pieni a due filari o da fasce continue di conglomerato cementizio dello spessore non inferiore a cm. 12 estesi, nell'uno e nell'altro caso, a tutta la larghezza del muro. La distanza reciproca di tali ricorsi o fasce non deve superare m. 1,60 da asse ad asse.

I progetti devono essere corredati dai calcoli di stabilità delle principali strutture portanti. I solai dei piani di abitazione devono essere calcolati per un sovraccarico accidentale di almeno 200 chilogrammi a metro quadrato.

e) Le strutture dei piani fuori terra ed in particolare le ossature delle coperture non devono, in alcun caso, dare luogo a spinte.

Le murature portanti devono essere rese solidali tra loro mediante opportune ammorsature agli innesti ed agli incroci, evitando in modo assoluto di ubicare ivi canne fumarie e vuoti di qualsiasi genere.

f) Le travi in ferro dei solai a voltine o tavelloni devono appoggiare sui muri per almeno 2/3 dello spessore dei muri stessi e le loro testate debbono essere annegate ed ancorate nei telai di cui al seguente comma. Nei casi in cui le murature portanti abbiano spessore di cm. 40 o cm. 30 gli appoggi non possono essere inferiori a cm. 30 o cm. 25 rispettivamente. Nei corpi di fabbrica multipli le travi degli ambienti contigui debbono essere almeno ogni m. 2,50 rese

solidali tra loro in corrispondenza del muro di comune appoggio.

g) In tutti i fabbricati in muratura si deve eseguire in corrispondenza dei solai di ogni piano e del piano di gronda, un cordolo in cemento armato sui muri perimetrali e su tutti gli altri muri interni portanti. Tali cordoli debbono essere estesi a tutta la larghezza dei muri su cui poggiano ed avere un'altezza minima di cm. 20. La loro armatura longitudinale deve essere costituita da almeno quattro barre di acciaio in tondo liscio o nervato, una in corrispondenza di ciascun angolo, e le legature trasversali, devono essere poste alla distanza di cm. 25-30.
Il peso complessivo dell'armatura non deve risultare, in nessun caso, inferiore a Kg. 50 per mc. di conglomerato.

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

i) Per tutte le strutture in cemento armato, normale o precompresso, debbono essere osservate le prescrizioni per l'accettazione dei leganti idraulici e, per la loro esecuzione, le norme relative alle opere di conglomerato cementizio semplice od armato ed in precompresso vigenti al momento del-

l'inizio dei lavori.

Per tutti gli altri materiali da costruzione debbono essere osservate le norme di leggi vigenti per la loro accettazione.

1) E' vietato eseguire modifiche e lavori di grande riparazione ad edifici non rispondenti ai regolamenti edilizi vigenti per strutture e per altezze in rapporto alle larghezze stradali a meno che non si tratti di fabbricati di eccezionale importanza storica, artistica ed archeologica.

E' fatto obbligo ai proprietari, allorchè si dovesse provvedere a riparazioni di guasti del tempo oppure alla trasformazioni di edifici esistenti, di ridurre, riparare o ricostruire gli edifici stessi secondo le norme precedenti e secondo quelle contenute nel presente Regolamento.

Art. 43

Cautele contro danni e molestie

Chiunque intenda eseguire opere edilizie, siano esse nuove costruzioni o riparazioni, riforme o demolizioni di fabbricati, deve usare tutte quelle cautele necessarie a rimuovere qualsiasi pericolo di danno alle persone ed alle case e deve attenuare, nei limiti del possibile, la molestia ai terzi.
Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti alle vie e agli spazi pubblici. Se le opere di chiusura comportano l'occupazione temporanea dell'area pubblica, il proprietario deve preventivamente chiedere l'autorizzazione del Sindaco mediante apposita domanda, nella quale siano specificate la località, l'estensione e la presumibile durata dell'occupazione.
Gli assiti devono essere di aspetto decoroso, di altezza adeguata, e con gli angoli imbiancati; ogni singolo sporgente deve inoltre essere munito a cura del proprietario di lanterna a luce rossa.
Entro il perimetro della zona dei lavori devono essere osservare le particolari disposizioni di sicurezza per il lavoro di cui D.P. 7/1/1956 n° 164.

Art. 44

Strutture provvisionali protettive

Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature scale, parapetti, ecc.) devono avere i requisiti di stabilità o protezione atti a garantire l'incolumità delle persone e delle cose.

In particolare si devono rispettare tutte le norme stabilite dai Regolamenti per la prevenzione degli infortuni e provvedere alle successive modifiche che eventualmente fossero dettate. In caso di inadempienza l'Amministrazione Comunale può dettare le prescrizioni ed adottare i provvedimenti che riterrà necessari.

Art. 45

Cautele da seguire nelle opere di demolizione

Nelle opere di demolizione ed in caso di distacco di materiali voluminosi o pesanti, debbono usarsi tutte le cautele atte ad evitare qualsiasi danno a persone ed a cose, e, in particolare, scuotimenti di terreno con conseguente molestia o danno dei fabbricati finitimi. Sulla via pubblica non possono calarsi materiali di demolizione, e ove ciò sia indispensabile, i materiali stessi devono essere portati o fatti giungere a terra entro panieri o mediante appositi condotti con corde o con altri mezzi precauzionali riconosciuti idonei. Se nell'esecuzione di scavi, si facciano ritrovamenti di presumibile interesse storico, artistico ed archeologico, si dovrà dare immediatamente avviso al Sindaco per i provvedimenti del caso, e frattanto, si dovranno sospendere i lavori in modo da lasciare intatte le cose ritrovate, sempre restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle vigenti leggi in materia richiamate dall'ultimo comma dell'art. 932 del Codice Civile.

C A P O III°

OCCUPAZIONE DI SPAZI PUBBLICI - MARCIAPIEDI

SERVITU' DI PUBBLICO SERVIZIO

Art. 46

Occupazione temporanea di suolo pubblico

E' vietato occupare anche temporaneamente il suolo o la spazio pubblico, senza preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, la quale può accordarla, dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa conveniente e non contrastante col decoro cittadino, non dannosa alla pubblica igiene e non ostacolante il traffico.

Art. 47

Passi carrabili

I proprietari che intendono creare nuovi attraversamenti di marciapiedi con veicoli, per accedere ai propri locali, devono richiedere l'autorizzazione e provvedere, a loro spese, alla adeguata ripavimentazione del tratto di marciapiede attraversato secondo le prescrizioni fornite caso per caso dall'Amministrazione Comunale.

Per la concessione dell'attraversamento carrabile dei marciapiedi, viene applicata la tassa di occupazione di suolo pubblico, come previsto dalla tariffa vigente in base al T.U. di Finanza locale.

Art. 48

Manomissione del suolo pubblico

E' vietato manomettere comunque il suolo pubblico senza autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, che indica le norme da osservarsi sulla esecuzione dei lavori.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al pagamento della tassa di concessione ed al deposito per il regolare ripristino del suolo pubblico manomesso.

Trascorsi 90 giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il predetto deposito cauzionale verrà restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito dal proprietario a regola d'arte o meno.

Art. 49

M a r c i a p i e d i

Lungo tutti gli edifici e muri di cinta posti in fregio a spazi pubblici comunali, l'Amministrazione Comunale provvederà a far sistemare i marciapiedi nel modo e nel momento che riterrà più opportuni. I proprietari saranno tenuti a concorrere per i due terzi della spesa di prima sistemazione e successiva pavimentazione definitiva dei marciapiedi fronteggianti le loro rispettive proprietà.

Ove il pagamento del contributo non venga effettuato nel termine che verrà fissato dall'Amministrazione Comunale, prima dell'inizio dei lavori, l'esazione verrà fatta per mezzo dell'esattore comunale.

Se la sistemazione a marciapiede si estende oltre i due metri di larghezza l'obbligo di concorso dei proprietari è limitato ad una zona larga due metri.

Art. 50

Numeri civici

Il comune assegna ad ogni fabbricato il numero civico e fa apporre a spesa degli interessati l'indicatore del numero assegnato.
Il proprietario riceve in consegna l'indicatore ed è obbligato a conservarlo ed a mantenerlo sempre nel posto ove fu collocato, in modo facilmente visibile.

Art. 51

Servitù di pubblico servizio

L'Amministrazione Comunale ha diritto, per ragioni di pubblico servizio, di collocare sui muri esterni degli edifici privati e pubblici, nel modo che giudica più conveniente, fanali, mensole per condutture elettriche, targhe toponomastiche ed attrezzature segnaletiche.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non sottrarli alla pubblica vista, e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

TITOLO IV°

NORME URBANISTICHE - PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

C A P O I°

A Z Z O N A M E N T O

Art. 52

Destinazione d'uso del territorio

Ai sensi dell'articolo 34 della Legge 17/8/1942 n° 1150 fa parte integrante del presente Regolamento il Programma di Fabbricazione costituito dalla planimetria di azzonamento e dalla tabella dei tipi edilizi. In detto Programma di Fabbricazione l'intero territorio comunale risulta diviso nelle seguenti zone:

- Zone inedificabili
  - a - aree destinate alla rete delle vie di comunicazione e spazi pubblici accessori
  - b - zone di rispetto
  - c - verde pubblico
- Zone edificabili
  - A - zona residenziale del nucleo antico
  - B - zona residenziale di completamento
  - C - zone residenziali di espansione
  - D - zone industriali
  - E - zone agricole con edilizia rurale e sparsa
  - F - zone per attrezzature pubbliche

Art. 53

Zone inedificabili

Nelle zone di cui al titolo non sono consentite nuove costruzioni ne ricostruzione di edifici esistenti.

Potrà esser consentita, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, l'installazione di chioschi, distributori di carburante, attrezzature per il gioco all'aperto, strutture pubblicitarie provvisorie e simili.

Le zone del gruppo a comprendono le aree destinate all'ampliamento e rettifica di tracciati esistenti e alla costituzione di tracciati futuri relativi ad ogni tipo di collegamento o di comunicazione, nonchè all'ampliamento o alla costituzione ex-novo degli spazi pubblici a questi accessori (spazi di parcheggio e di manovra, piazze, banchine, ecc.).

Le zone del gruppo b comprendono le aree destinate a costituire fasce di rispetto laterali alle strade pubbliche (art. 1 comma 11 e art. 67 R.D. 9/5/1912 n° 1447 R.D. 8/12/1933 n° 1740, D.M. 1/4/1968), alla linea ferroviaria (ml. 6,00) e quelle soggette a rispetto cimiteriale (art. 338 R.D. 27/7/1934 n° 1265).

Per quanto riguarda le fasce di rispetto stradale, oltre a quello specificatamente indicate sulle tavole di azzonamento valgono i vincoli generali dettati dalle norme dell'art. 4 del D.M. 1° aprile 68.

Le aree comprese nelle zone del gruppo b devono essere mantenute alla utilizzazione attuale (con il rispetto delle distanze delle alberature delle strade, ferrovie, canali a norma delle vigenti e già richiamate disposizioni) o sistemate con adeguata pavimentazione al transito e parcheggio privati; dovranno comunque essere tenute in

condizioni decorose, con tassativo divieto di costituirvi depositi di materiali anche allo scoperto, scarico di rifiuti e di materiali inerti.

Le zone di gruppo c comprendono le aree vincolate a parco o a giardino pubblico esistenti e future, libere da ogni costruzione anche se di uso o utilità pubblica.

Art. 54

Norme generali per le zone edificabili

Descrizioni e computo degli indici edilizi

L'edificazione sulle aree private ricadenti nelle zone edificabili A-B-C-D-E, è regolata dai seguenti indici:

I_t- Indice di fabbricabilità territoriale - volume massimo costruibile su un ettaro di territorio compreso nei piani di lottizzazione.

Deve determinarsi considerando la cubatura complessiva degli edifici esistenti da conservare o di quelli di progetto.

Nel calcolo di volume va compreso tutto quanto è realizzato fuori terra e cioè tutti i corpi chiusi anche in oggetto e gli accessori anche se distaccati dalla costruzione nonchè la parte interrata ove sia destinata a permanenza di persone anche solo diurna; vanno invece esclusi i volumi tecnici (vano scala sopra la copertura, vano macchine per ascensore, tetti a falda, ecc.).

Per il calcolo dei volumi l'altezza dei fabbricati va determinata come descritto per l'indice H.

La superficie del territorio comprende tutta l'area soggetta ai P.L. e quindi anche le strade e le altre aree pubbliche i corsi d'acqua, i bacini, le aree soggette a vincolo speciale, che visi trovassero incluse.

I_f- Indice di fabbricabilità fondiaria - volume in mc. massimo costruibile su un metro quadrato del lotto edificabile.

Vanno escluse dalla determinazione della superficie le aree destinate a strade, piazze ed altri spazi di uso pubblico, in quanto siano di proprietà dell'Amministrazione pubblica.

Nel concedere le licenze la superficie utilizzata per il computo dell'indice I_f deve essere esattamente definita.
Tale superficie deve ritenersi vincolata in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggi di proprietà; non possa più essere considerata nel computo degli indici edilizi, per eventuali costruzioni adiacenti.

H - Altezza massima delle costruzioni, si misura dal livello stabilito per il marciapiede (o, dove il marciapiede non sia previsto, dalla quota media di intersezione dell'edificio col terreno allo stato naturale) fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile (o, dove sia previsto, fino all'intradosso del sottotetto abitabile).
Eventuali coperture a falda e volumi tecnici emergenti non possono superare tale altezza per più di m. 5. L'eventuale attico o parapetto pieno di coronamento non può superare la stessa altezza per più di m. 1,20. Le coperture a falda non possono avere pendenza superiore a 45°.

S_m - Superficie minima del lotto edificatorio in mq.

R_s - Rapporto tra l'altezza del fabbricato e la larghezza stradale; va determinato misurando la larghezza della strada e dell'eventuale arretramento della linea di spiccato dell'edificio e l'altezza come descritto per l'indice H.
Nel caso di fronti oblique potrà essere assunta la larghezza media purchè nel punto più stretto si verifichi comunque un rapporto $R_{smin} \leq 1,25\ R_s$
Nel caso di piani arretrati il rapporto R_s deve essere verificato anche per l'altezza e la larghezza corrispondente all'arretramento.

R_i - Rapporto tra altezza del fabbricato e distanza tra gli edifici in proprietà private, si determina misurando la distanza media tra le fronti aperte dei due edifici, compresi gli eventuali corpi aggottanti chiusi, e l'altezza dell'edificio più alto come per l'indice H. Nel punto di distanza minima si dovrà comunque verificare un rapporto $R_{i\ min.} \leq 1,25\ R_i$.

Nei confronti di testate cieche e con sole aperture o di locali adibiti a servizi igienici, (purchè non più estese di m. 12) le fronti aperte di ogni edificio devono mantenere un distacco non minore di $1/2\ R_i$.

Nei confronti dei confini con altre proprietà non partecipanti al progetto, si deve applicare una distanza minima tra linea di confine, fronti aperte dei fabbricati tale da ottenere un rapporto pari alla metà del valore stabilito per R_i e nel caso di testate pari a un quarto del valore o qualunque sia la distanza dal confine degli edifici costruiti sull'altra proprietà.

Sarà consentita la costruzione in aderenza nel caso di preesistente costruzione del vicino sulla linea di confine.

R_c - Rapporto tra superficie coperta e superficie del lotto edificatorio

D_s - Distanza minima di ogni opera edilizia dal ciglio (limite di proprietà pubblica) delle strade esistenti e previste dal P.T. di F. o dal P.L. vale per le strade per le quali il piano non prevede fasce di rispetto.

D_i - Distacco minimo tra pareti finestre e pareti di edifici antistanti, indipendentemente dai rapporti R_s e R_i. Si misura nel punto di minore distanza tra i due edifici.

Le nuove costruzioni e gli edifici da rinnovare nelle zone dei gruppi A-B-C-D-E, dovranno prevedere appositi locali o spazi liberi destinati ad autorimessa o parcheggio, nella proporzione minima di un metro quadrato ogni 20 mc. di volume costruito.
Gli accessi all'autorimessa devono essere ubicati in modo da non provocare intralci alla circolazione sulla pubblica via.
Per gli edifici destinati ad attività pubblica o commerciale, intendendo per attività commerciale esclusivamente quella destinata al servizio della residenza, (luogo di spettacolo, uffici pubblici, chiese, ecc.) devono essere destinate ad uso di parcheggio pubblico, in continuità con la strada, aree adeguate all'importanza dell'edificio, ed in proporzione comunque mai inferiori a quella stabilita per le residenze. Eventuali altri insediamenti a carattere diverso saranno assoggettati alle norme dettate dalla stesura di un piano commerciale (legge 11 Giugno 1971 n° 426), localizzando conseguentemente le nuove aree con opportune varianti al Programma di Fabbricazione. Nell'ambito delle zone edificabili, le aree destinate a servizi pubblici in base agli art. 3,4,5, del D.M. 2 aprile 1968 (individuate sulle tavole del programma di fabbricazione con apposito simbolo e grafia) sono riservate all'Amministrazione Comunale ed edificabili con indici uguali a quelli della zona C_3, con la facoltà di deroga prevista all'art. 67.

Art. 55

Norme generali per le zone residenziali (zone A-B-C)

Le zone residenziali (A-B-C) debbono essere destinate alle abitazioni. Inoltre possono essere consentiti: negozi, studi professionali e commerciali, magazzini, depositi limitatamente ai seminterrati e piano terra, botteghe artigiane che non richiedano fabbricati appositi, nè comunque autonomi da quelli residenziali, purchè non siano causa di molestia, autorimesse pubbliche o private, alberghi, ristoranti, cine-teatri, cliniche private, edifici e uffici di uso pubblico.

Sono esclusi tassativamente: le industrie e le attività artigianali incompatibili con la residenza, i macelli, le stalle, le scuderie e tutte quelle attività che risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Art. 56

Norme particolari per le zone residenziali del nucleo antico

(Zona A secondo D.M. 2 aprile 1968)

Queste zone comprendono aree di edificazione antica prevalentemente prive di valori architettonici ma determinati ai fini dei valori ambientali, frazionate in maniera disordinata e casuale, per le quali è consigliabile un rinnovamento edilizio attuabile mediante interventi edilizi diretti (opere di restauro e di risanamento igienico)ed interventi urbanistici preventivi.

L'edificazione, sempre limitata all'edilizia residenziale, in prevalenza, e secondariamente ad attività terziarie ed artigianali di servizio, è consentita:

a) con la normale approvazione del progetto Edilizio, per gli interventi edilizi diretti nel rispetto dei seguenti indici e limitatamente alle opere di restauro e di risanamento igienico:

I_f = volume esistente computato senza tener conto delle sovrastrutture recenti

R_s = valore preesistente decurtato delle maggiori altezze relative alle sovrastrutture recenti

R_i = valore preesistente

H = altezza esistente computata senza tener conto di sovrastrutture e sopraelevazioni aggiunte.

D_s = valore preesistente

D_i = valore preesistente

b) con la normale approvazione del progetto Edilizio, subordinatamente all'approvazione della Regione Lombardia dei piani esecutivi

relativi alle previsioni planivolumetriche, per gli interventi urbanistici preventivi e nel rispetto dei seguenti indici in tutti gli altri casi ed in particolare per opere di ristrutturazione, ricostruzioni previa demolizione, nuove costruzioni:

I_f = a) per le ristrutturazioni e le ricostruzioni, volume esistente

b) per gli altri casi 1/2 dell'I_f medio esistente e comunque inferiore ai 2,5 mc/mq.

R_s = inferiore o uguale ai lavori preesistenti medi dell'ambito di riferimento

R_1 = inferiore o uguale ai valori preesistenti medi dell'ambito di riferimento

H = inferiore o uguale ai valori preesistenti medi dell'ambito di riferimento

D_s = superiore o uguale ai valori preesistenti

D_1 = superiore o uguale ai valori preesistenti

E' inoltre ammessa la costruzione in aderenza e l'esecuzione dei cortili chiusi.

Sono esclusi gli interventi di demolizione e trasformazione, anche parziale, nei confronti degli edifici di interesse storico ed artistico e delle cortine di particolare valore ambientale segnalati con appositi simboli sulla planimetria di azzonamento (scala 1:2000)

Le aree a verde privato segnalate sulla stessa planimetria debbono essere conservate intatte anche in caso di opere di risanamento e trasformazione edilizia.

Per le ricostruzioni e le ristrutturazioni si prescrivono le coperture in laterizio ed i rivestimenti esterni di tipo tradizionale.

Art. 57

Norme particolari per le zone residenziali di completamento

(Zone B secondo D.M. 2 aprile 1968)

Le zone residenziali di completamento sono destinate in prevalenza all'edilizia residenziale e secondariamente ad attività terziarie ed artigianato di servizio e comprendono aree nella maggior parte già urbanizzate e prevalentemente edificate, per le quali non è prevedibile una sosta-nziale trasformazione delle caratteristiche edilizie.

L'edificazione in queste zone è consentita:

a) per le sole opere di risanamento igienico, restauro e ristrutturazione mediante intervento edilizio diretto e con la normale approvazione del progetto Edilizio, nel rispetto dei seguenti indici:

I_f = volume esistente senza tener conto delle sovrastrutture recenti

H = valore preesistente

R_s = valore preesistente

R_i = valore preesistente

R_c = valore preesistente computato escludendo le opere di epoca recente e nel rispetto delle norme sui cortili

D_i = mt. 10

b) per nuove costruzioni o ricostruzione previa demolizione mediante intervento urbanistico preventivo e con la normale approvazione del progetto Edilizio, subordinatamente all'approvazione della Regione Lombardia (in conformità alle disposizioni dell'art.28

della Legge Urbanistica integrata) dei piani relativi alle previsioni planivolumetriche, nel rispetto dei seguenti indici:

I_f = 2,5 mc/mq.

H = mt. 12,40

R_s = 1/1

R_i = 1/2 della maggior altezza, con minimo di mt. 5,00

R_c = 1/2

D_s = come da decreto 1/4/1968

D_i = pari all'altezza dell'edificio più alto, comunque non inferiore a ml. 10

L'edificazione dovrà rispettare gli eventuali nuovi allineamenti stradali ed arretramenti di rispetto segnalati sulla tavola di azzonamento scala 1:2000.

Nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di lottizzazione convenzionata con previsione planivolumetrica (vedi art. 66) gli indici avranno i seguenti valori:

I_t = 25.000 mc/ha

H = mt. 12,40

R_s = 1/1

R_i = 1/1

D_i = pari all'altezza dell'edificio più alto, comunque non inferiore a ml. 10

D_s = come da decreto 1/4/1968

Art. 58

Norme particolari per le zone residenziali di espansione C_1 - C_2

(Zone C secondo D.M. 2 aprile 1968)

Le zone di espansione sono destinate alla costruzione di edifici di abitazione e dei relativi servizi di prima necessità (negozi, asili e scuole materne, giardini pubblici con attrezzatura di gioco, aree di parcheggio, ecc.).

Queste zone comprendono aree urbanizzate (C_1) e aree non ancora urbanizzate (C_2); e pertanto nelle prime la edificazione è consentita con la normale procedura di approvazione dei progetti edilizi nel rispetto dei seguenti indici:

I_f = 1 mc/mq.

R_s = 1/1

R_i = 1/1

H = m. 16

D_s = m. 7,50 (m. 5,00 nelle strade esistenti di larghezza inf.a mc.8,00)

D_i = m. 10

S_m = mq. 600.

Sono ammesse costruzioni in aderenza

Nelle zone C_2 la edificazione è invece consentita solo previa approvazione dei piani di lottizzazione convenzionati con previsione planivolumetrica (V.art. 66) nel rispetto dei seguenti indici:

I_t = 10.000 mc/ha

R_s = 1/1

R_i = 1/1

H = m. 16,00

D_s = m. 7,50

D_i = m. 10

S_m = mq. 600

La stessa procedura con gli stessi indici è applicabile facoltativamente alle zone C_1.

Art. 59

Norme particolari per le zone residenziali di espansione destinati all'edilizia economica e popolare (C_3)

(Zone C secondo D.M. 2 aprile 1968)

Le aree comprese in queste zone sono riservate all'edilizia economica e popolare con :

I_t= 20.000 mc/ha

H = m. 17,50

Per tutti gli altri indici si richiamano quelli della zona C_2, compreso l'obbligo dell'esecuzione del piano di lottizzazione e del piano di zona.

Art. 60

Norme generali per le zone industriali (Zone D)

Le zone industriali saranno esclusivamente destinate ad edifici ed attrezzature di carattere industriale, ma con esclusione tassativa delle industrie nocive.

Oltre agli edifici di cui sopra, sarà consentita la costruzione di magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici di natura ricreativa e sociale, al servizio degli addetti all'industria, uffici ed edifici destinati al soggiorno solo diurno di persone addette ad attività comunque connesse con la produzione industriale, abitazioni nei limiti prescritti dalle norme particolari.

Gli edifici industriali devono essere dotati di adeguati piazzali esterni per soste di autoveicoli, di adeguati spazi interni per le operazioni di carico e scarico, nonchè per il parcheggio degli automezzi anche del personale addetto.

Art. 61

Norme particolari per le zone industriali (D_1 e D_2)

(Zone D secondo D.M. 2 aprile 1968)

Queste zone comprendono aree urbanizzate (D_1) e aree non ancora urbanizzate (D_2); e pertanto nelle prime la edificazione è consentita con la normale procedura di approvazione dei progetti edilizi nel rispetto dei seguenti indici:

I_f = 2 mc/mq.

S_m = mq. 2.000

R_s = 1/1

R_i = 2/1

R_c = 1/2

D_s = m. 10

D_i = m. 10

Nelle zone D_2 la edificazione è invece consentita solo previa approvazione dei piani di lottizzazione convenzionati nel rispetto dei seguenti indici:

I_t = 20.000 mc/ha

S_m = mq. 2.000

R_s = 1/1

R_i = 2/1

R_c = 1/2

D_s = m. 10

D_i = m. 10

Le abitazioni saranno consentite in entrambe le zone nel limite massimo di 2 alloggi per il custode e il dirigente, per non più di 10 vani complessivi, per ogni intestazione catastale. Le aree attualmente destinate a fornaci verranno assoggettate anzichè alla normale procedura di approvazione del Progetto Edilizio alla approvazione dei piani di Lottizzazione convenzionati qualora venisse ad essere variato l'attuale utilizzazione industriale.

Art. 62

Norme particolari per la zona artiglianale (D-3)

(Zona D secondo D.M. 2 aprile 1968)

Valvono le stesse norme e gli stessi indici descritti per la zona industriale D-2, salvo che la superficie minima del lotto S_m che è fissato in mq. 1000.

I_t= 20.000 mc/ha

Nella zona artigianale non possono essere consentiti lotti superiori a mq. 3.000.

Non può essere consentito più di un alloggio col massimo di sei vani per ogni intestazione catastale.

Infine il valore dell'indice D_s è ridotto a m. 7,50.

Art. 63

Norme particolari per la zona agricola con edilizia rurale e sparsa

(Zona E secondo art. 2 D.M. 2 aprile 1968)

Nelle zone di cui al titolo, nei limiti di sfruttamento e con gli indici sotto indicati, sono consentite: costruzioni al servizio dell'agricoltura e cioè faboricati rurali, attrezzerie per macchine agricole, abitazioni patronali e per gli addetti all'agricoltura, il tutto commisurato alle normali esigenze del fondo agricolo su cui i faboricati stessi devono sorgere ed a cui devono servire.

Nelle zone in parola l'edificazione è consentita con la normale procedura di approvazione del progetto edilizio nel rispetto dei seguenti indici edilizi:

I_f - (indice di faboricabilità fondiaria) = 0,2 mc/mq. non oltre 0,03 mc/mq. destinati all'abitazione

H - (altezza massima) m. 10,50 (salvo costruzioni particolari: silos, serbatoi idrici, ecc.)

R_i - (rapporto per distacci interni) - 1/2 (da confine = 1/1)

D_s - (distanza minima dal ciglio delle strade pubbliche)* = m. 20 per le strade Comunali; m. 30 per le strade provinciali; m. 40 per le strade statali; m. 60 per le autostrade.

(eventuali recinzioni fino a m. 2 di altezza a distanza inferiore in precario).

Le licenze per le costruzioni di cui sopra devono solo essere subordinate alla preventiva ratifica per atto pubblico da trascriversi con l'intervento del Comune, di apposite Convenzioni vincolanti l'area relativa alle costruzioni medesime e all'impegno del richiedente di provvedere a propria cura e spese alle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 64

Norme per le zone destinate ad attrezzature pubbliche

(Zona F secondo D.M. 2 aprile 1968)

Nelle zone di cui al titolo l'edificazione è riservata esclusivamente a utilizzazione di pubblico interesse.

L'edificazione da parte degli Enti Pubblici interessati è regolata dai seguenti indici:

I_f = 3mc/mq.

H = m. 14,00

R_s = 1/1

R_i = 1/1

R_c = 1/3

D_s = m. 10

Per gli eventuali edifici ricadenti nella A, valgono i parametri della zona stessa.

C A P O II°

ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Art. 65

Modalità di attuazione

Per quanto riguarda l'attività dell'Amministrazione Pubblica, il programma di fabbricazione si attua compatibilmente con le disponibilità finanziarie tramite programmi annuali di opere pubbliche con priorità di intervento sulle aree edificabili nelle zone ad edilizia economica e popolare, sia per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria che per l'approntamento degli altri servizi pubblici (scuole, asili, ambulatori, giardini attrezzati, ecc.).

Per quanto riguarda l'attività dei privati, il programma di fabbricazione si attua a norma dell'art. 34 della Legge 17/8/1942 n° 1150 e successive modifiche e come risulta dalle norme di zona del titolo IV Capo I, tramite presentazione dei progetti edilizi e concessione della licenza di edificazione con la procedura descritta al Titolo I per le zone A-B-C_1- D_1- E. Per le zone C_2- C_3- D_2- D_3 a norma della legge 6/8/67 n° 765 art. 8, la presentazione dei progetti edilizi dovrà essere preceduta dalla approvazione dei Piani di lottizzazione e urbanizzazione da convezionarsi per i tempi ed i modi di realizzazione, come dal successivo articolo, trattandosi di zone che per mancanza di una o più caratteristiche necessarie all'insediamento (allacciamento stradale di adeguata dimensione, impianti di fognatura, impianto di distribuzione acqua potabile, impianto elettrico di illuminazione pubblica, spazi necessari ai nuovi servizi pubblici e ricettività e accessibilità garantita dai servizi pubblici esistenti) non possono considerarsi nello stato di fatto aree idonee per la fabbricazione. Per le zone D_2- D_3 sin intende che il piano di lottizzazione convenzionato non è necessario quando trattasi di opere di ampliamento o di ricostruzione su letti già edificati.

Art. 66

Presentazione dei piani di lottizzazione e di urbanizzazione

I piani di lottizzazione e urbanizzazione che si richiedono preliminarmente alla presentazione dei progetti edilizi devono essere redatti da tecnici laureati regolarmente iscritti agli Albi Professionali e dovranno interessare superfici non inferiori a un isolato od a una unità di azzonamento, o mq. 10.000 per le unità di azzonamento di superficie complessiva superiore a mq. 20.000.

Gli elaborati dovranno comprendere:

a - planimetria dell'area in scala non inferiore a 1:2000, contenente i dati di misurazione, riferimento o intestazione catastale, nonchè i dati di verifica della misurazione su-l terreno con tutti gli elementi atti al controllo delle dimensioni (capisaldi, quote, ecc.) ed il calcolo della volumetria edificabile in base alle norme di zona (titolo IV);

b - planimetria di progetto, in scala non inferiore a 1:2000 contenente la suddivisione in lotti (ove si prevede il frazionamento) con le singole dimensioni per ogni lotto, la tipologia edilizia, il volume edificabile I_f, il rapporto di copertura R_c, l'altezza massima H, la sommatoria dei volumi edificabili che dovrà evidentemente essere contenuta entro il rapporto di densità territoriale, I_t prescritto per la zona, mentre l'edificazione sui singoli lotti dovrà anche rispettare gli indici R_s e R_i di prescrizione.

L'indicazione degli indici edilizi dei singoli lotti dovrà essere anche integrata per le zone residenziali dalla rappresentazione grafica quotata dei volumi edificabili. Inoltre dovrà essere chia

ramente rappresentata la destinazione degli edifici e del suolo coperto o scoperto (rete stradale di accesso ai lotti e collegamenti con la rete esistente, percorsi pedonali, marciapiede, portici, aree di parcheggio, aree verdi e giardini, piazzali, spazi destinati ad attrezzature ed edifici pubblici, ecc.) con la destinazione degli spazi pubblici o aperti all'uso pubblico e di quelli privati.

Per quanto riguarda gli spazi pubblici a norma dell'art. 17 legge 6/8/1967 n° 765 e D.M. 2 aprile 1968, dovranno essere comunque rispettate le seguenti proporzioni (in aggiunta alle sedi varie):

- per le zone residenziali C_2 - C_3 mq. 15 ogni mc. 100 di cui mq. 5,00 per l'istruzione, mq. 2,5 per edifici ed attrezzature pubbliche, mq. 5 per il verde pubblico e campi di gioco, mq. 2,5 per parcheggi (in aggiunta a quelli richiesti in base all'art. 54). Di tali superfici l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il trasferimento o la permuta, onde rispettare le localizzazioni previste dal piano per i servizi principali.

c - Tutti gli elaborati necessari alla rappresentazione generale e particolareggiata degli impianti di acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica, distribuzione gas, nonchè delle opere stradali, comprese le necessarie relazioni di calcolo e relazioni tecniche illustrative;

d - relazione tecnica generale;

e - proposta di atto impegnativo da registrare in atti pubblici per l'assunzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e tempi di esecuzione, la cessione gratuita degli spazi pubblici, e le garanzie finanziarie per l'adempimento degli ob-

blighi derivanti dalla convenzione (art. 8 legge 6/8/67 n° 765).
L'importo del contributo dovuto per le opere di urbanizzazione secondaria a norma dell'art. 8 della legge 6/8/67 n° 765, sarà stabilito e aggiornato con apposite deliberazioni del Consiglio Comunale.
A norma dell'art. 28 della legge 5 marzo 1963 n° 246, il valore delle aree cedute ed il plusvalore determinato dalle opere di urbanizzazione assunte con tale atto è detratto una volta tanto dal valore accertato ai fini dell'applicazione dell'imposta sulle aree fabbricabili.
Sui piani di lottizzazione esprime parere consultivo la Commissione Edilizia Comunale.
L'approvazione è di competenza del Consiglio Comunale, previo parere della Sezione Urbanistica Regionale agli effetti dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n° 765, mentre spetta al Sindaco il rilascio delle singole licenze Edilizie comprese nel Piano di Lottizzazione.

Art. 67

Facoltà di deroga

La possibilità di deroga agli indici edilizi, purchè la proposta presenti evidenti vantaggi estetici, funzionale e benefici per la collettività, è limitata agli edifici pubblici e di interesse pubblico (art. 16 legge 6/8/67 n° 765).

La concessione di deroga è soggetta alle prescrizioni contenute nella legge 21/12/1955 n° 1357 e 6/8/1967 n° 765.

TITOLO V°

NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 68

Obbligo di osservanza alle norme dei Regolamenti Comunali

Per quanto non è previsto dal presente Regolamento, in tutte le costruzioni e riforme di edifici si devono osservare le disposizioni del Regolamento per i servizi di fognatura, del regolamento per il servizio di acqua potabile e degli altri regolamenti municipali.

Art. 69

Entrata in vigore del regolamento

Il presente regolamento entra in vigore dopo l'approvazione da parte della Sezione Urbanistica Regionale e dopo la prescritta pubblicazione di 15 giorni all'albo pretorio locale.

Art. 70

Norme transitorie per il graduale adeguamento in occasione di ricostruzione e riforma di edifici esistenti non regolamentari

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento devono in caso di ricostruzione o riforma sostanziale adeguarsi alle norme del presente Regolamento.

Art. 71

Procedura per infrazioni

Come prescritto dall'art. 32 primo comma della legge 17/8/1942 n° 1150 qualsiasi infrazione delle norme del presente Regolamento, controllata da funzionari o agenti municipali, deve essere subito contestata nei modi previsti dal T.U. della Legge Comunale e Provinciale.

Art. 72

Sanzioni penali

Le infrazioni alle disposizioni del presente Regolamento, che rientrino nella fattispecie contemplata dall'art. 41 della legge 17/8/42 n° 1150, sono punite a mente di detto articolo e delle sue successive modificazioni.

I fatti contrari alle disposizioni del presente Regolamento e la inosservanza di obblighi stabiliti dalle disposizioni del Regolamento stesso, che non rientrano nell'ipotesi di cui al primo comma del presente articolo e che non costituiscono reato per effetto di altra disposizione di legge o regolamento, sono punite con le sanzioni di cui all'art. 106 del T.U. della Legge Comunale e Provinciale, approvato con R.D. 3 marzo 1943 n° 383 e sue successive modificazioni, seguendo la procedura stabilita dagli articoli 107 e segg. del T.U. predetto.

Le sanzioni penali previste nel presente articolo, non inibiscono l'applicazione di altre sanzioni penali previste da altri Regolamenti Comunali e del T.U. delle Leggi Sanatorie, approvato con R.D. 27 luglio 1943 n° 1265 e successive modificazioni e da leggi e Regolamenti dello Stato e l'adozione di altri provvedimenti, quali la revoca di autorizzazione, la sospensione dei lavori, la demolizione e la riforma di opere abusivamente eseguite e simili previste dal presente Regolamento e da disposizioni di legge, da Regolamenti Statali o da regolamenti Comunali.

Art. 73

Abrogazione di norme incompatibili con il presente Regolamento

Dal giorno di entrata in vigore del presente Regolamento restano abrogate tutte le disposizioni che riguardano la stessa materia e con esso incompatibili nonchè il precedente Regolamento Edilizio.

Art. 74

Allegati al Regolamento

Costituiscono parte integrante del presente Regolamento i seguenti elaborati:

Allegato A_1 - Tavola del territorio comunale

Allegato A_2 - Stato di fatto nel Capoluogo

Allegato A_3 - Stato di fatto nella frazione Gerola

Allegato A_4 - Tavola di Azzonamento del Programma di Fabbricazione del Capoluogo

Allegato A_5 - Tavola di Azzonamento del Programma di Fabbricazione della frazione Gerola

Allegato A_6 - Tavola capacità Residenziali nel capoluogo

Allegato A_7 - Tavola capacità Residenziali nella frazione Gerola

Allegato A_8 - Tavola standards urbanistici nel Capoluogo

Allegato A_9 - Tavola standards urbanistici nella frazione Gerola

Allegato B - Tabella dei tipi edilizi.