

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

INDICE:

| | | |
|--------------------------|---|-----------|
| <u>TITOLO I</u> | <u>NORME GENERALI</u> | 3 |
| ART.1 | OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE. DOMANDE | 3 |
| ART.2 | PROGETTI | 4 |
| ART.3 | EDIFICI DI PREGIO ARTISTICO O STORICO..... | 5 |
| ART.4 | LICENZA DI COSTRUZIONE - DURATA - EFFETTI..... | 6 |
| ART.5 | SVOLGIMENTO DEI LAVORI – VIGILANZA DELL’AUTORITÀ..... | 7 |
| ART.6 | UTILIZZAZIONE DEGLI EDIFICI..... | 8 |
| ART.7 | COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE - ATTRIBUZIONI..... | 8 |
| ART.8 | COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE - COMPOSIZIONE - DURATA IN CARICA ... | 9 |
| ART.9 | COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE - FUNZIONAMENTO..... | 9 |
| | <i>Richiesta e consegna dei punti fissi</i> | 10 |
| ART.10 | POTERE DI DEROGA | 10 |
| ART.11 | NORME INTERPRETATIVE DELLA TABELLA DEI TIPI EDILIZI..... | 11 |
| <u>TITOLO II</u> | <u>DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE</u> | 13 |
| ART.12 | PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE..... | 13 |
| | <i>Norme particolari</i> | 15 |
| ART.13 | LOTTIZZAZIONI..... | 21 |
| ART.14 | STRADE PRIVATE | 23 |
| ART.15 | ACCESSO AGLI EDIFICI NON FRONTEGGIANTI SPAZI PUBBLICI..... | 24 |
| ART.16 | ALTEZZA DEGLI EDIFICI – RISVOLTI - CRITERI DI VALUTAZIONE..... | 24 |
| ART.17 | COSTRUZIONI ARRETRATE DAL FILO STRADALE | 25 |
| ART.18 | AREE COPERTE - PARCHEGGI PRIVATI | 26 |
| <u>TITOLO III</u> | <u>OPERE ESTERIORI DELLE FABBRICHE</u> | 28 |
| ART.19 | DECORO DEGLI EDIFICI | 28 |
| ART.20 | DEFLUSSO DELLE ACQUE PLUVIALI..... | 28 |
| ART.21 | APERTURE NUOVE PORTE E FINESTRE | 29 |
| ART.22 | INFISSI | 29 |
| ART.23 | SPORGENZA DELLE FACCIATE | 29 |
| ART.24 | RIFINITURE DEI PROGETTI | 30 |
| ART.25 | TABELLE LATERALI, NUMERI CIVICI E ALTRE SERVITÙ | 31 |
| ART.26 | RECINZIONI AREE SCOPERTE..... | 31 |
| <u>TITOLO IV</u> | <u>NORME IGIENICO-EDILIZIE</u> | 33 |
| ART.27 | IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO | 33 |
| ART.28 | CAMERA D'ARIA | 33 |
| ART.29 | IMPIANTI IGIENICI AD USO PRIVATO E PUBBLICO | 34 |
| ART.30 | ABITAZIONI E LOCALI ABITABILI..... | 34 |
| ART.31 | LOCALI IGIENICI - CUCINE - DISIMPEGNI | 35 |
| ART.32 | SEMINTERRATI - SCANTINATI - SOTTOTETTI..... | 36 |
| ART.33 | SCALE | 36 |
| ART.34 | CORTILI E CHIOSTRINE..... | 37 |
| ART.35 | LOCALI DI USO PUBBLICO O COLLETTIVO | 39 |

| | | |
|--|--|-----------|
| ART.36 | LOCALI DI DESTINAZIONE INDUSTRIALE E COMMERCIALE | 39 |
| ART.37 | COSTRUZIONI RURALI..... | 40 |
| ART.38 | STALLE E SCUDERIE..... | 41 |
| <u>TITOLO V</u> | <u>STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI.....</u> | 43 |
| ART.39 | NORME DI BUONA COSTRUZIONE - TERRENI FRANOSI - FONDAZIONI | 43 |
| ART.40 | MURATURE | 43 |
| ART.41 | TERRAPIENI..... | 44 |
| ART.42 | LAVORI IN CEMENTO ARMATO | 45 |
| ART.43 | MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE DELLE FABBRICHE..... | 45 |
| ART.44 | EDIFICI PERICOLANTI..... | 46 |
| ART.45 | PREVENZIONE DEL PERICOLO DI INCENDIO..... | 46 |
| <u>TITOLO VI</u> | <u>ESECUZIONE DEI LAVORI</u> | 49 |
| ART.46 | FORMAZIONE DEI CANTIERI - OCCUPAZIONE SUOLO PUBBLICO - STECCATI | 49 |
| ART.47 | CAUTELE DA OSSERVARSI PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI..... | 50 |
| ART.48 | SGOMBERO E TRASPORTO DEI MATERIALI | 51 |
| ART.49 | RINVENIMENTI E SCOPERTE | 52 |
| ART.50 | OSSERVANZA DELLE NORME SULLA PREVENZIONE INFORTUNI..... | 52 |
| <u>TITOLO VII</u> | <u>DISPOSIZIONI PENALI, TRANSITORIE E FINALI</u> | 53 |
| ART.51 | ISPEZIONE ALLE COSTRUZIONI E CONTROLLO PER COSTRUZIONI PARTICOLARI. 53 | 53 |
| ART.52 | VISITA AL RUSTICO | 53 |
| ART.53 | LICENZA DI ABITABILITÀ E DI AGIBILITÀ | 53 |
| ART.54 | SOSPENSIONE LAVORI - DIFFIDE | 54 |
| ART.55 | SANZIONI E AMMENDE..... | 54 |
| ART.56 | ADEGUAMENTI AL PRESENTE REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI ESISTENTI. 55 | 55 |
| ART.57 | DISPOSIZIONI TRANSITORIE..... | 55 |
| ART.58 | ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO | 56 |
| ART.59 | ALLEGATI AL REGOLAMENTO..... | 56 |
| <u>MODIFICA ED INTEGRAZIONE</u> | | 56 |

Titolo I

NORME GENERALI

Art. 1

Opere soggette ad autorizzazione. Domande

In tutto il territorio comunale, chiunque intende eseguire nuove costruzioni, ampliare, demolire o modificare quelle esistenti nelle parti che ne interessano la struttura o l'aspetto, ovvero procedere alla esecuzione delle opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al Sindaco.

Le domande dovranno essere debitamente firmate dal proprietario dei beni sui quali le opere andranno eseguite, dal committente, dal Direttore dei lavori e dall'assuntore dei lavori stessi, ed essere accompagnate da triplice copia degli elaborati tecnici illustranti le opere stesse. Nel caso che il denunciante non sia ad un tempo proprietario del terreno su cui l'opera deve essere eseguita, la domanda deve essere fatta in concorso al proprietario del terreno stesso.

Non è prescritta alcuna richiesta per i lavori di ordinaria manutenzione.

Nel caso di opere di poca importanza in edifici esistenti, esclusa la zona A, la domanda potrà essere presentata senza disegni ed a firma soltanto del proprietario e dell'esecutore delle opere, riservato però al Sindaco di richiedere, quando lo creda opportuno, i tipi di opere da eseguire.

Il richiedente dovrà eleggere domicilio nel Comune. Tutti gli atti dovranno essere in regola sulla legge del bollo.

La presente disposizione si applica a tutte le zone del territorio comunale.

Nella domanda dovrà essere inoltre indicato:

- a) le generalità del Progettista e sua legale residenza con estremi di iscrizione all'Albo Professionale;
- b) le generalità del Direttore delle opere e possibilmente dell'imprenditore dello stesso;
- c) la descrizione di quanto si intende costruire.

E' invece di competenza del Ministero dei LL.PP. accertare che le opere da eseguirsi da Amministrazioni Statali non siano in contrasto con le prescrizioni dei

Programma di Fabbricazione e del Regolamento Edilizio vigenti nel territorio comunale (art.29 Legge urbanistica).

Art.2

Progetti

Gli elaborati tecnici di cui al 2° comma del precedente articolo 1 dovranno comprendere:

a) una planimetria della località nella quale si intendono eseguire le opere nella scala da 1 a 1000 o da 1 a 2000, con speciale riferimento alle linee stradali, ed ai fabbricati limitrofi esistenti in un raggio di 50 m per il centro abitato (mappa 1/1000) e di 150 m se si tratta di altre zone (mappa 1/2000);

b) una relazione tecnica descrittiva;

c) i disegni particolareggiati delle opere da eseguire e cioè piante, sezioni e prospetti nella scala necessaria o sufficiente a dare una perfetta comprensione delle distanze stradali e dei vari confini, delle opere interne ed esterne da eseguirsi e comunque non maggiore al rapporto da 1 a 100. Quando si tratti di nuovi fabbricati, si dovranno altresì allegare i disegni particolareggiati delle opere di fognatura;

d) una planimetria quotata in scala 1:500 del lotto edificatorio nella quale sia segnato il fabbricato da erigere con le distanze di esso da tutti i confini di proprietà, e le distanze del fabbricato da erigere da fabbricati esistenti nelle adiacenze;

e) impegnativa volumetrica di cui all' art.11;

Dovrà inoltre essere portato a conoscenza dell' Amministrazione ogni sorta di vincolo o servitù interessante la proprietà sulla quale viene richiesta la costruzione delle nuove opere, mediante consegna della copia autentica delle eventuali convenzioni stipulate;

f) nei disegni, le strutture esistenti da conservare dovranno essere calcolate in nero, quelle da demolire in giallo e quelle da costruire ex novo dovranno essere colorate in rosso. I disegni dovranno inoltre contenere lo schema della fognatura e dei relativi scarichi. Dovranno inoltre essere indicati:

- 1) le altezze dei singoli piani e le altezze interne dei locali di ogni piano;
- 2) le altezze e spessore dei muri di fabbrica, di quelli di cinta verso gli spazi coperti sia pubblici che privati;

3) i dati relativi ai rapporti planimetrici e altimetrici dell'edificio con le proprietà confinanti;

g) estratto di mappa autentico, rilasciato dalla U.T.E. o dal Comune, ed aggiornato; (delibera consiliare n. 226 del 16.06.78);

h) tipo di misura dell' area interessata all'edificazione (delibera consiliare n. 226 del 16.06.78).

Il Comune può richiedere ulteriori schizzi prospettici, disegni, dati e quant' altro può occorrere a complemento della descrizione delle opere.

Tutti gli elaborati dovranno essere redatti e firmati da un Professionista autorizzato a sensi delle Leggi e dei Regolamenti Professionali in vigore dei controfirmati dal proprietario dei beni sui quali le opere saranno eseguite, dal Direttore dei Lavori e dal Costruttore.

Per l' esecuzione delle opere in cemento armato si richiamano le norme dei RR.DD. 16 Novembre 1939 n. 2228 e 2229, nonché le disposizioni del D.L.C.P.S. 20.12.1947 n. 1516 e recante nuove norme per la esecuzione e l'impiego delle strutture in cemento armato precompresso.

Tutte le costruzioni ricadenti in zona di protezione all'aeroporto dovranno rispettare le norme riguardanti la sicurezza della navigazione aerea secondo quanto disposto dalla Legge n. 58 del 4.2.1963.

Il progettista e direttore dei lavori debbono essere ingegnere o architetto o geometra iscritti nel rispettivo albo professionale secondo i limiti di competenze stabiliti dalla legge o regolamenti e dagli eventuali accordi circa l' esercizio delle rispettive professioni stabilite fra le categorie di tecnici citati.

Art.3

Edifici di pregio artistico o storico

I progetti per le costruzioni previste su zone vincolate ai sensi della Legge 29 giugno 1939, n. 1947, o che a giudizio della Commissione Edilizia siano previste in posizioni tali da pregiudicare l'integrità di dette zone, oppure in località di particolare interesse monumentale, oppure in zona **A**, dovranno ottenere, prima dell' approvazione Comunale l'approvazione della Soprintendenza ai Monumenti. Gli edifici dovranno armonizzare il loro aspetto per quanto riguarda i materiali di rivestimento, le tinteggiature e le coperture all' ambiente in cui sono previsti, con particolare riguardo alle caratteristiche dell' abitato e della località.

Per i lavori di qualsiasi natura, previsti per gli immobili sottoposti alla tutela della Legge 1 giugno 1939 n. 1089, è necessario il preventivo esame e parere della Soprintendenza ai Monumenti della Lombardia.

Art.4

Licenza di costruzione - Durata - Effetti

Entro 45 giorni dalla domanda, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia di cui al successivo art. 7, farà conoscere ai richiedenti le proprie determinazioni, mediante notifica.

Il decorso di tale termine senza che sia stato adottato alcun provvedimento, non può essere assolutamente interpretato come tacita autorizzazione.

Quando il progetto non sia ritenuto meritevole di approvazione, esso verrà restituito indicandone i motivi; quando invece sia riconosciuto regolare, verrà rilasciata la licenza di costruzione con una copia del progetto, debitamente vistata dalla Autorità Comunale e dall' Ufficiale Sanitario, copia che dovrà essere tenuta a disposizione dell'Autorità nel luogo dei lavori.

Tutti i firmatari indicati all' art. 2 del presente Regolamento sono responsabili, ognuno per la parte di competenza, di ogni inosservanza alle norme di legge e di regolamento ed alle modalità fissate nella licenza.

Finché manca la firma dell' assuntore dei lavori e la designazione del tecnico responsabile, per l' esecuzione e l' assistenza ai lavori, di fronte all' Autorità Comunale incombe al richiedente la licenza ed al Direttore dei lavori anche la responsabilità circa l' esecuzione, che dovrebbe fare carico all' assuntore dei lavori.

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

Le determinazioni del Sindaco sulle domande di licenza di costruzione devono essere notificate all' interessato non oltre 4.5 giorni dalla data di ricevimento delle domande stesse o da quelle di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.

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

Dell' avvenuto rilascio della licenza edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione nell' Albo Pretorio, con la specificazione del 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 edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della licenza edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni di legge o dei regolamenti o con le prescrizioni dei Programma di Fabbricazione.

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

L' entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle licenze in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Il committente titolare della licenza, il Direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni osservanza, così delle norme generali di Legge e di Regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza edilizia. E' obbligatoria la denuncia di inizio dei lavori da parte dei committente o dell' esecutore dei lavori.

La licenza edilizia costituisce semplice presunzione della conformità delle opere edilizie alle Leggi e Regolamenti in vigore. Essa non esonera le parti indicate all' articolo 2 dall' obbligo di attenersi a dette Leggi e Regolamenti sotto la loro responsabilità, sempre salvi e impregiudicati i diritti dei terzi.

Qualora nel corso di un' opera si riconoscesse la necessità di dover introdurre modificazioni ai progetti presentati ed approvati, il titolare della licenza dovrà presentare domanda al Sindaco allegando i disegni modificati onde siano sottoposti a nuovo esame per l'approvazione a norma del presente Regolamento.

In caso di trasferimento dell' immobile gli aventi causa devono chiedere la variazione della intestazione della licenza, senza presentazione di particolare documentazione, salvo la copia autentica del titolo di acquisizione del bene.

Art.5

Svolgimento dei lavori – Vigilanza dell'Autorità

Prima di iniziare costruzioni che sorgano a confine di vie o altri spazi pubblici, si dovrà chiedere all' Autorità Comunale la determinazione e la Fissazione sul

terreno degli allineamenti e delle quote di livello cui le medesime vanno riferite e adeguate. L' interessato potrà essere richiesto di fornire personale e mezzi per tale operazione, che sarà fatta a totali sue spese.

I lavori dovranno essere condotti regolarmente in modo da arrecare il minimo disturbo alla cittadinanza. In caso di interruzioni stradali dovrà essere fatta denuncia al Sindaco che ha facoltà di obbligare l'interessato a prendere particolari provvedimenti necessari ad assicurare la incolumità pubblica ed il decoro cittadino.

La vigilanza sulle costruzioni che si eseguono sul territorio del Comune spetta al Sindaco che la esercita a mezzo dell' Ufficiale Sanitario, dell' Ufficio Tecnico Comunale, ed in conformità di quanto disposto dall' articolo 32 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, numero 1150.

Art.6

Utilizzazione degli edifici

Al termine dei lavoro dovrà denunciarsi al Sindaco l' avvenuto compimento della costruzione e se ne dovrà chiedere il permesso di utilizzazione.

Il permesso verrà concesso previo accertamento da parte dell'Autorità Comunale della rispondenza delle opere compiute a quelle autorizzate in base al progetto. Nel caso di abitazione verrà rilasciata la licenza di abitabilità previo parere dell' Ufficiale Sanitario.

Nel caso in cui il progetto in esecuzione o eseguito non risponda strutturalmente al progetto autorizzato, si riterrà abusiva la costruzione e pertanto soggetta alle penalità previste dall' art.55.

Inoltre per la regolarizzazione della costruzione necessiterà presentare il progetto di variante.

Art.7 (*)

Commissione Edilizia Comunale - Attribuzioni

Allo scopo di affiancare l' Autorità Comunale all' opera regolatrice dell' attività costruttiva edilizia, commessa dalla Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n.1150, alla medesima autorità, è istituita con funzioni consultive una Commissione Edilizia Comunale.

(*) disapplicato in esecuzione della delib. C.C. n. 57 del 28.07.03.

Questa sarà chiamata ad esprimere pareri essenzialmente in rapporto a questioni edilizie e urbanistiche che interessano il Comune, all'approvazione dei progetti di cui all' art.2, ai piani di lottizzazione ed alla tutela ed al miglioramento del carattere estetico, monumentale, ambientale dell' abitato e del suo territorio.

I Membri della Commissione Edilizia possono, anche singolarmente, accedere liberamente nelle località e nei cantieri ove si eseguono le opere di costruzione di qualsiasi specie. Nessuno potrà impedirne l'accesso.

Art.8 (*)

Commissione Edilizia Comunale - Composizione - Durata in carica

La Commissione Edilizia si compone come segue:

Sono Membri di diritto:

- il Dirigente del Dipartimento delle Politiche del Territorio;
- il Comandante dei Vigili del Fuoco o suo rappresentante.

Sono membri elettivi:

- due membri esperti di tutela paesistico ambientale nominati dalla Giunta Comunale;

Svolge le funzioni di Segretario un dipendente del Servizio Edilizia Privata nominato dalla Giunta Comunale.

I Membri elettivi rimangono in carica per tutta la durata dell'Amministrazione e possono essere rieletti.

Per i membri della Commissione Edilizia vigono le stesse incompatibilità previste per i Consiglieri.

Art.9 (*)

Commissione Edilizia Comunale - Funzionamento

La commissione si riunisce in via ordinaria una volta al mese e, in via straordinaria, ogni volta che se ne presenti la necessità. La convocazione è fatta dal Presidente o su richiesta scritta di tre Membri.

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

(*) disapplicato in esecuzione della delib. C.C. n. 57 del 28.07.03.

In caso di parità prevale il voto del Presidente. Delle adunanze viene redatto apposito verbale a cura del Segretario; il verbale viene approvato nell'adunanza immediatamente successiva prima di passare all'ordine del giorno.

Quando vengono trattati argomenti nei quali qualche membro sia interessato questi dovrà denunciare tale la sua condizione ed astenersi dall' intervenire alla discussione e nella votazione allontanarsi dallo ufficio. Dell' osservanza di questa prescrizione deve essere presa nota scritta.

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

Esame progetti: i progetti da sottoporre al parere della Commissione Edilizia dovranno essere previamente esaminati sia dall' Ufficiale Sanitario sia dal Tecnico Comunale che esprimeranno il proprio parere sull' apposita scheda d' esame delle singole pratiche. Il Sindaco potrà invitare i richiedenti la concessione a presentare quella ulteriore documentazione ritenuta necessaria dall' Ufficiale Sanitario o dal Tecnico Comunale per promuovere l'esame della pratica ed il voto da parte della Commissione Edilizia. (Delibera consiliare n. 431 dei 17.12.80)

Richiesta e consegna dei punti fissi

Per le nuove costruzioni e per le modificazioni delle costruzioni esistenti, anche non confinanti con il suolo pubblico, le quali in qualsiasi modo non abbiano un rapporto con le condizioni planimetriche e con quelle altimetriche di vie e piazze pubbliche aperte o da aprirsi, il proprietario ed il costruttore debbono inoltrare richiesta al Sindaco per ottenere l' assegnazione di allineamenti e di livelli.

Per la consegna dei punti fissi sarà redatto apposito verbale controfirmato, per accettazione, dal richiedente.

Art.10

Potere di deroga

Limitatamente a casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, il Sindaco può esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento, previa autorizzazione su deliberazione del Consiglio Comunale, e previo nulla - osta della Sezione Urbanistica Beni Ambientali di Milano.

In particolare si specifica che:

in ordine agli interventi pubblici o di uso pubblico e per le zone B-C/1-C/2-F si potrà derogare:

- a) dal volume, purché non si superi l' indice fondiario di mc/mq 5,50; dall' altezza, purché non si superino i m 13,00 a partire dal piano dei Marciapiede (ove esista) o dalla strada su cui l' edificio prospetta, o dai punti fissi altimetrici stabiliti.
- b) la distanza degli edifici dai confini stradali e privati non potrà ai essere inferiore ai m 5,00. (Deliberazione consiliare n. 166 del 25.06.1981).

Art.11

Norme interpretative della tabella dei tipi edilizi

- 1) **AREA FABBRICABILE:** Per area edificabile deve intendersi l' area di pertinenza della costruzione, con esclusione, pertanto, di sedi stradali o di altre aree pubbliche;
- 2) **AREA COPERTA:** Area coperta è l'area occupata da qualsiasi costruzione che si elevi al di sopra della quota 0,00;
- 3) **ALTEZZA MASSIMA DELL'EDIFICIO:** E' misurata sull' asse del prospetto o dell' edificio a partire dal marciapiede o, mancando questo, dal livello del suolo sistemato o della via o dai punti fissi altimetrici fino alla quota di intradosso della soletta dell'ultimo piano abitabile. Per gli edifici industriali e produttivi, l'altezza va misurata all' imposta delle strutture di copertura, con esclusione dei volumi tecnici.
- 4) **VOLUME:** E' misurato in funzione delle superfici e delle altezze. Il vuoto dei portici a piano terreno, aperti verso strada e destinati all'uso pubblico sarà dedotto dal volume della costruzione. Ai fini del calcolo del volume deve essere considerato tutto ciò che è realizzabile fuori terra, nonché la parte di volume interrata eventualmente destinata a residenza, ad uffici o ad attività produttive. Si escludono i volumi tecnici.
- 5) **DISTACCO TRA GLI EDIFICI:** La distanza dei confini deve essere osservata dall' una e dall' altra parte, il che porta il distacco, fra edificio ed edificio, alla somma delle distanze previste da ogni fabbricato al confine.

Tale distanza va osservata anche tra fabbricati singoli dello stesso proprietario.

- 6) VINCOLO NON "AEDIFICANDI": Le aree già calcolate agli effetti planivolumetrici sono asservite alle costruzioni ivi insistenti e perciò gravate dal vincolo "non aedificandi" mediante impegnativa volumetrica (totale o parziale) da trascrivere.
- 7) DISTACCO DELLE STRADE: Fuori del perimetro dell' abitato, lungo la rete viaria esistente e di progetto, le fasce di rispetto dovranno essere dimensionate in relazione ai disposti dei D.M: 1 aprile 1968.
Lungo le strade vicinali i fabbricati potranno sorgere alla distanza minima di m 12 dall' asse stradale.
- 8) Per il restauro conservativo, le ristrutturazioni e nuove costruzioni nella zona A è obbligatorio il benestare della Soprintendenza ai Monumenti della Lombardia.
- 9) I fabbricati destinati ad allevamenti in genere dovranno m 500 dal limite del centro abitato e delle zone di sviluppo previste dal Programma di fabbricazione. Tale limite è ridotto a m 300 per il capoluogo ed a m 200 per le frazioni per le stalle tradizionali ad uso aziende agricole.
Gli allevamenti dovranno inoltre distare almeno m 50 da abitazioni non di proprietà e dalle strade statali o provinciali. (Delibera di Consiglio n. 226 del 16.06.78 e n. 300 del 26.09.78)

Titolo II

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

Art.12

Programma di fabbricazione

Ai fini di un ordinato impianto delle nuove costruzioni e di eventuale riordino di quelle esistenti, il territorio del Comune è diviso nelle seguenti zone:

- 1) ZONA A Vecchio nucleo
- ZONA A1 Vecchio nucleo
- 2) ZONA B Zona di completamento
- 3) ZONA C Zona semintensiva di espansione
- 4) ZONA C1 Zona semintensiva di completamento
- 5) ZONA C2 Zona estensiva
- 6) ZONA C3 Zona rada
- 7) ZONA D1 Zona mista
- 8) ZONA D2 Zona industriale
- 9) ZONA E Zona rurale
- 10) ZONA F Zona uso pubblico
- 11) ZONA D.I RISPETTO CIMITERIALE
- 12) ZONA A VERDE VINCOLATO
- 13) ZONA RISPETTO DALLE STRADE - Per nuove strade e allineamenti.

Dette zone sono esattamente delimitate dalle unite planimetrie della zonizzazione in scala 1: 1.000 - 1: 5.000 - 1: 10.000 che formano parte integrante e sostanziale del presente Regolamento.

In ordine all' aspetto urbanistico dell' abitato sarà valido il Programma di Fabbricazione con i seguenti rapporti planivolumetrici:

1 – ZONA A – Vecchio Nucleo

Per il risanamento conservativo e ristrutturazione le densità fondiariae non potranno superare quelle preesistenti. Nel computo dovranno escludersi le sovrastrutture di opere recenti prive di valore storico.

Per nuove costruzioni la densità edilizia non potrà superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 30.000 mc/Ha, ed esse dovranno comunque essere inquadrare in un piano di ristrutturazione esteso ad un congruo ambito ed attuale mediante lottizzazione convenzionata.

– ZONA A1 – Vecchio nucleo

Nella zona in lato ovest del monte S. Pancrazio, indicata con tratteggio proprio, le nuove costruzioni dovranno avere un'altezza tale che l'ultima soletta abitabile non sia superiore al livello del piano viabile della Strada Comunale, via Vecchia di S. Pancrazio e comunque che la media della somma delle altezze delle due facciate in lato est ed ovest non sia superiore a mt. 5,50.

Densità edilizia max mc/mq. 3,00.

| | | |
|--|-------|--------|
| 2 – ZONA B – zona di completamento | mc/Ha | 20.000 |
| 3 – ZONA C – zona semintensiva di espansione | mc/Ha | 20.000 |
| 4 – ZONA C1 – zona semintensiva di completam. | mc/Ha | 25.000 |
| 5 – ZONA C2 – zona estensiva | mc/Ha | 10.000 |
| 6 – ZONA C3 – zona rada | mc/Ha | 5.000 |
| 7 – ZONA D1 – zona mista | mc/Ha | 20.000 |
| 8 – ZONA D2 – zona industriale | mc/Ha | 30.000 |
| 9 – ZONA E – zona rurale | mc/Ha | 2.000 |
| 10 – ZONA F – zona uso pubblico, riservata per costruzioni di edifici pubblici, scuole, chiese, ambulatori, ospedali | mc/Ha | 25.000 |
| 11 – ZONA di rispetto cimiteriale: eventuali costruzioni sono soggette alle norme della legge di Polizia Mortuaria. | | |
| 12 – ZONA a verde vincolato: nessuna costruzione. | | |
| 13 – ZONA di rispetto delle strade: secondo il disposto del D.M. 1 aprile 1968. | | |

Per le nuove arterie stradali ricadenti entro il perimetro del centro abitato di cui all' art. 17 della Legge Urbanistica 6.8.1967, numero 765, e degli insediamenti previsti dal Programma di Fabbricazione, l'ampiezza della zona di rispetto sarà quella di ml. 20 dal ciglio stradale (inteso secondo le disposizioni di Legge), come graficamente rappresentato sulla relativa planimetria di cui al 2° comma dell'art. 12 del Regolamento Edilizio stesso e limitatamente ai tronchi delimitati. Nelle singole zone sono ammesse solo costruzioni che rispondono ai tipi edilizi

indicati nel Programma di Fabbricazione e precisati dalle norme contenute in quanto segue.

Le superfici coperte ed i volumi fabbricabili secondo gli indici di fabbricabilità ammessi dal Programma di Fabbricazione nelle singole zone, restano vincolati alle aree che li conservano anche agli effetti degli eventuali trasferimenti parziali o totali di proprietà.

Le aree già calcolate agli effetti planivolumetrici sono asservite alle costruzioni ivi insistenti e perciò gravate dal vincolo "non aedificanti" anche nel caso di trasferimento parziale, mediante frazionamento, di parte dell'area, mediante impegnativa volumetrica (totale -o parziale) da trascrivere.

NORME PARTICOLARI,

1 – Zona A - Vecchio Nucleo

Tale zona è delimitata da apposita planimetria.

Le densità fondiari, nel risanamento conservativo e ristrutturazione, non potranno superare quelle preesistenti; nel computo dovranno escludersi le sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico. Nel caso di ristrutturazione il fabbricato manterrà distanze non inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

La destinazione edilizia è riservata a residenza e ad altre attività commerciali a servizio della residenza, amministrative, professionali, culturali, artigianato di servizio.

Per attrezzature commerciali e direzionali per ogni 100 mq. di pavimento dovranno aversi mq. 20 di spazi pubblici e mq. 20 di parcheggio.

E' vietato superare l' altezza degli edifici circostanti sia nelle operazioni di ristrutturazione sia nel caso di nuova costruzione.

Per le nuove costruzioni, la densità edilizia fondiaria non potrà superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun, caso, i 3 mc/mq., ed esse dovranno comunque essere inquadrare in un piano di ristrutturazione esteso ad un congruo ambito ed attuate mediante lottizzazione convenzionata.

I nuovi fabbricati separati da strade veicolari non cieche disteranno:

– della larghezza della strada aumentata di m 5,00 per lato, per strada fino a 7 metri di larghezza;

- della larghezza della strada aumentata di m 7,50 per lato, per strada da 7 a 15 metri di larghezza;
- della larghezza della strada aumentata di m 10,00 per lato, per strada di larghezza superiore.

Le nuove costruzioni disteranno dai confini m 5,00; distacco dei fabbricati esistenti sarà comunque minimo di m 10,00. Altezza massima dei fabbricati m 10,50.

1 bis – ZONA A1 - Vecchio Nucleo

Nella zona in lato ovest del Monte S. Pancrazio indicata con tratteggio proprio le nuove costruzioni dovranno avere una altezza tale che l' ultima soletta non sia superiore al livello del piano viabile della Strada Comunale, Via Vecchia di S. Pancrazio e comunque che la media della somma delle altezze delle due facciate in lato est ed ovest non sia superiore a m 5,50.

- E' riservata a sole costruzioni residenziali.
- Densità edilizia max mc/mq. 3,00.
- Il distacco dai confini è di m 6,00.

2 – ZONA B - Zona di completamento.

Tale zona è delimitata nella tavola 1:5000 e 1:10000 comprendente la edificazione fuori dal vecchio nucleo ossia la zona in cui il rapporto di copertura è maggiore di 1/8 e con densità territoriale maggiore di 1,5 mc/mq. E' ammessa una densità edilizia di 2,00 mc/mq. con una altezza massima di metri 10,50.

I nuovi fabbricati separati da strade veicolari non cieche disteranno:

- della larghezza della strada aumentata di metri 5,00 per lato, per strada fino a 7 metri di larghezza;
- della larghezza della strada aumentata di metri 7,50 per lato, per strada da 7 a 15 metri di larghezza;
- della larghezza della strada aumentata di mt. 10,00 per lato, per strada di larghezza superiore a metri 15,00.

In ogni caso la distanza minima non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto.

Il distacco dei confini è di m 5,25.

Le costruzioni rurali esistenti non potranno essere modificate od ampliate se non per destinazione diversa da quella agricola. Nessuna nuova costruzione rurale è ammessa nella zona residenziale B.

La destinazione edilizia è riservata a residenza, ad attività commerciali, a servizio della residenza, amministrative, professionali, culturali, edifici per assistenza e svago, artigianato di servizio.

Per le attrezzature commerciali ad ogni 100 mq. di pavimento dovranno corrispondere mq. 20 per parcheggio e mq. 20 per spazi pubblici.

In tale zona per i casi di preesistenza di costruzioni a confine con privati, è ammesso per il confinante erigere il nuovo fabbricato in aderenza limitatamente alla lunghezza della parete a confine e per un'altezza pari a quella del fabbricato esistente.

3 – ZONA C – Semintensiva di espansione

Tale zona di sviluppo è nell'immediata vicinanza del vecchio abitato ed è zona di espansione.

- Altezza massima dei fabbricati metri 10,50.
- La densità edilizia è di 2,00 mc/mq.
- Distanza dai fili stradali metri 7,50.
- Distanza dai confini metri 6,00.
- Destinazione edilizia: residenziale, commerciale a servizio della residenza, amministrativo, culturale, professionale, svago e artigianato di servizio.

Per le attrezzature commerciali e direzionali ad ogni mq. 100 di pavimento dovrà corrispondere mq. 40 di parcheggio e mq. 40 di spazio pubblico.

Nella zona semintensiva le strade dovranno avere larghezza minima di metri 12,00.

In tale zona, per i casi di preesistenza di costruzioni a confine con privati, è ammesso per il confinante, erigere il nuovo fabbricato, in aderenza limitatamente alla lunghezza della parete e per un'altezza pari a quella del fabbricato.

4 – ZONA C – Semintensiva di completamento.

Tale zona della immediata vicinanza dell'abitato, e sita nell'attuale campo sportivo di proprietà comunale.

- Altezza massima dei fabbricati m 13,50;

- Densità edilizia: mc/mq. 2,50;
- Distanza dai fili stradali: m 7,50;
- Distanza dai confini: m 7,00;
- Larghezza stradale: m 12.

Destinazione edilizia: residenziale, commerciale a servizio della residenza.

Per le attrezzature commerciali e direzionali ad ogni mq. 100 di pavimento dovrà corrispondere mq. 40 di parcheggio e mq. 40 di spazio pubblico.

5 – ZONA C2 – Estensiva.

E' rappresentata da tutto il resto del territorio destinato a fabbricazione residenziale.

- Fabbricato con altezza massimi m 8,00;
- Distanza dai fili stradali delle costruzioni: m 7,50;
- La densità edilizia assume il valore di 1,00 mc/mq.;
- Destinazione edilizia: residenziale, commerciale;
- La larghezza delle strade nella suddetta zona è fissata nella misura minima di metri 9 00.

In tale zona i casi di preesistenza di costruzioni a confine con privati, è ammesso per confinanti, erigere il nuovo fabbricato in aderenza limitatamente alle lunghezze della parete a confine e per una altezza pari a quella del fabbricato esistente.

6 – ZONA C3 – Rada.

Sono le aree sistemate ai piedi dei Monte di S. Pancrazio lungo la strada provinciale Orzinuovi–Lonato.

E' riservata a sole costruzioni residenziali con altezza massima metri 4,00.

- Densità edilizia mc/mq. 0,50;
- Distanza dai confini minimi m 5,00;
- Distanza dalle strade interne: minima m 7,50

7 – ZONA D1 – Mista

E' destinata ad attività artigianali, a depositi commerciali, a magazzini, ad autofficine e pubbliche autorimesse con costruzioni civili solo per il proprietario, per il custode o per uffici.

Per l' edificazione si adotteranno 2,00 mc/mq. con altezza massima del fabbricato m 7,50.

– Distanza dalle strade m 7,50;

– Distanza dai confini m 5,00.

In tale zona le aree disposizione pubblica non possono mai essere inferiori al 10% dell' intera superficie fondiaria.

8 – ZONA D2 – Industriale

E' la zona a sud della strada statale n. 236 occupata da industrie e per la quale è prevista un' area di ampliamento e da un'altra zona a ovest della stradaAsolana nella quale trovansi insediate alcune costruzioni industriali.

In tale zona, a giudizio insindacabile dell' Amministrazione, potranno essere escluse le lavorazioni ritenute nocive, pericolose o moleste.

– La densità edilizia è di 3,00 mc/mq.,;

– Altezza massima dei fabbricati: 14,00 metri;

– Distanze dalle strade: 10,00 metri;

– Distanze dai confini: 8,00 metri;

Non costituiscono fabbricato le torri, i camini ed altri volumi tecnici.

Le caratteristiche esteriori degli edifici pur aderendo alle necessità funzionali dovranno rispettare le esigenze di decoro.

E' consentita la costruzione degli uffici, dell' abitazione del custode e di depositi commerciali.

In tale zona viene stabilito che le aree a destinazione pubblica non possono essere mai inferiori al 10% dell' intera superficie fondiaria.

9 – ZONA E – Rurale

In tale zona si comprende tutto il territorio comunale non zonizzato.

Nella zona agricola è sempre possibile la realizzazione di case coloniche, di fabbricati rurali, capannoni per allevamento polli e bestiame vario osservando il prescritto rapporto della tabella edilizia quanto prescritto all' art.35.

– Densità edilizia: mc/mq. 0,2;

– Distanza dai fili stradali delle costruzioni: metri 20,00;

– Distanza dai confini: metri 10,00.

10 – ZONA F – Uso pubblico

L' area, a disposizione del Comune, servirà per edifici scolastici ed ogni altra costruzione d' uso collettivo e sociale, nonché per la realizzazione di zone di parcheggio, di parchi, di campi di giochi.

- Distanza dai fili stradali: m 7,50;
- Distanza dai confini: m 7,50;
- Densità edilizia: mc/mq. 2,50;
- Altezza massima m 10,50 salvo per la zona ospedaliera che è consentita di m 29,00.

11 – ZONA di rispetto cimiteriale

Divieto assoluto di edificazione.

12 – ZONA a verde vincolato

Nessuna costruzione.

13 – ZONA di rispetto dalle strade

In tali zone non potranno sorgere costruzioni di alcun genere. Le aree per nuovi allineamento, nuove strade e di rispetto delle strade dovranno essere cedute gratuitamente all' Amministrazione prima della autorizzazione della lottizzazione, se facenti parte delle opere di urbanizzazione primaria o secondaria.

Per le nuove arterie stradali ricadenti entro il perimetro del centro abitato di cui all' art.17 della Legge Urbanistica 06.08.1967, numero 765, e degli insediamenti previsti dal Programma di Fabbricazione, l' ampiezza della zona di rispetto sarà quella di ml. 20 dal ciglio stradale (inteso secondo le disposizioni di legge), come graficamente rappresentato sulla relativa planimetria di cui al 2° comma dell'articolo 12 del regolamento edilizio stesso e limitatamente ai tronchi delimitati.

I distacchi dai cigli stradali, fuori dalla perimetrazione del centro abitato di cui all' art.17 della Legge Urbanistica 6.8.1967, numero 765, e degli insediamenti previsti dal Programma di fabbricazione, saranno così osservati:

- 1) per autostrade: distacco m 60,00;

- 2) per strade statali di grande comunicazione: distacco m 40,00;
- 3) per strade statali – provinciali – comunali con larghezza maggiore di metri 10,50: distacco m 30,00;
- 4) per strade statali – provinciali – comunali con larghezza minore di m 10,50: distacco m 20,00;

Nel caso di incroci delle strade menzionate poste al di fuori della perimetrazione si dovranno osservare i distacchi visuali secondo un triangolo che ha per lati, misurati all' incrocio, una lunghezza pari al doppio delle rispettive distanze.

La larghezza delle strade di cui ai punti n. 3 e n. 4 va riferita alla sede effettiva di scorrimento dei traffici, mentre i distacchi, come sopra riportati, vanno misurati dai rispettivi cigli stradali.

Art.13 **Lottizzazioni**

La lottizzazione dei terreni a scopo edilizio deve essere autorizzata ai sensi dell' art.8 della Legge 6 Agosto 1967, n. 765.

La lottizzazione deve risultare armonizzata con il Programma di fabbricazione di cui al precedente articolo ed essere tale da permettere un razionale impianto dei tipi edilizi prescritti per la zona.

I progetti di lottizzazione devono essere approvati dalla Commissione Edilizia e l'autorizzazione comunale sarà concessa a mente dell'art.28 della Legge 17 Agosto 1942, n. 11 50, modificata con l'articolo 8 della Legge 6 Agosto 1967, n. 765, con le seguenti modalità:

- la lottizzazione di terreno a scopo edilizio sarà autorizzata dal Comune previo nullaosta del Provveditorato Regionale alle OO.PP., sentita la Sezione Urbanistica Regionale, nonché la competente soprintendenza.
- l' autorizzazione precedente potrà essere rilasciata dal Comune nelle more di approvazione del Programma di fabbricazione, se entro dodici mesi dalla Presentazione al Provveditorato alle opere Pubbliche la competente autorità non avrà adottato alcuna determinazione, sempreché si tratti di piani di lottizzazione conformi al Programma di fabbricazione adottato.
- l'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario che preveda:

- 1) la cessione gratuita entro termini stabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate dall' articolo 4 della Legge 29 Settembre 1964,

n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo numero 2;

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

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

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

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

Nell'ambito delle aree contraddistinte con l'indicazione "PL" è di obbligo il piano di lottizzazione; è comunque fatta salva la facoltà del Sindaco di invitare i proprietari a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione. Se essi non aderiscono, provvede alla compilazione d'ufficio, a norma del penultimo comma dell'articolo 28 della Legge Urbanistica integrata.

E' fatta comunque salva la facoltà del Sindaco di chiedere un progetto di lottizzazione anche per le aree, non soggette a "PL" obbligatorio, che non siano già urbanizzate. (Delibera Cons. n. 226 del 16.6.78).

Nel piano di lottizzazione si dovrà precisare la rete stradale interna e gli spazi da destinare ad uso pubblico od a verde pubblico; la suddivisione in lotti, le caratteristiche particolari delle costruzioni, gli arretramenti, le altezze massime e tutti quegli elementi necessari o che saranno richiesti per dare una chiara visione del quartiere previsto.

L'approvazione del piano di lottizzazione non comporta la facoltà di procedere alle costruzioni progettate, dato che per ognuna occorre il rilascio dell'apposita licenza. In ogni caso non potrà essere concessa la licenza di fabbricazione su aree interne non lottizzate o non dotate di servizi e di impianti pubblici per le quali non siano fornite sicure garanzie circa l'esecuzione degli impianti e dei servizi primari.

Nelle lottizzazioni dovranno essere osservate le disposizioni impartite con D.M. 02.04.1968, relative ai rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti

residenziali e produttivi e gli spazi pubblici, per attività collettive, per verde pubblico e per parcheggi.

In sede di deliberazione consiliare delle lottizzazioni convenzionate, nelle quali risulti una zona destinata ad uso pubblico nel Programma di Fabbricazione, potranno essere apportate, in caso di necessità eventuali variazioni alla forma ed alle attrezzature della zona stessa, ferma restandone la superficie, l' unitarietà e la destinazione, nel caso che le aree interessate siano di un unico proprietario o, se di diversi proprietari, sia intervenuto in proposito uno specifico accordo tra di loro.

Art.14

Strade private

Quando uno o più proprietari intendono di aprire o anche solo di iniziare una strada privata aperta al pubblico passaggio devono presentare al Sindaco il relativo progetto, ottenere l'approvazione ed addivenire a regolare atto pubblico con l'intervento del Comune dal quale risulti l' obbligo a loro carico di provvedere convenientemente alla sistemazione, all'illuminazione ed alla nettezza della strada stessa nei modi prescritti, salvo le disposizioni di legge relative ai consorzi per le strade vicinali.

E' vietata l' apertura di strade che non siano in piena conformità o correlazione organica al piano di fabbricazione e di ampliamento anche nella zona immediatamente adiacente al medesimo.

Le case e le costruzioni sono soggette alle disposizioni del presente Regolamento, precisamente come se prospettassero una via pubblica.

Si richiamano le disposizioni dell' art.19 della Legge 6.8.1967, numero 765, e D.M. 2.4.1968 circa le distanze alle quali devono essere costruiti i fabbricati delle strade esterne alla perimetrazione.

La larghezza delle strade nelle zone di nuovo sviluppo non potrà essere inferiore a m 12,00 per le zone residenziali C1, di m 9,00 per le zone C2 e C3, e m 14,00 per le zone D1 – D2, mentre quelle comprese nelle zone A e B manterranno la larghezza attuale salvo arretramenti od allineamenti, richiesti dall' Amministrazione per esigenze di viabilità. Nella larghezza stradale si intendono compresi anche i marciapiedi.

Dette strade, idonee a soddisfare esigenze collettive, saranno soggette a servitù di uso pubblico e dovranno essere costruite e mantenute a cura e spese dei

proprietari frontisti, ed avere caratteristiche e pavimentazione permanenti, complete di marciapiedi sopraelevati.

Esse dovranno essere convenientemente illuminate e munite di scarichi per fognature.

Le strade private vere e proprie, non gravate di servitù di pubblico transito, dovranno essere chiuse alle loro estremità verso lo spazio pubblico con cancello apribile sulla strada privata. Le disposizioni relative alle strade pubbliche in materia edilizia previste dal presente Regolamento, si intendono estese anche per strade private gravate da servitù di pubblico transito.

Art.15

Accesso agli edifici non fronteggianti spazi pubblici

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

Tale obbligo deve osservarsi per le costruzioni che si volessero eseguire secondo le linee del programma di fabbricazione.

Le disposizioni di questo articolo non sono applicabili alle costruzioni che si trovano oltre i limiti del piano di ampliamento previsto dal Programma di fabbricazione.

Art.16

Altezza degli edifici – Risvolti - Criteri di valutazione

ZONA A – Per il risanamento conservativo è vietato superare l'altezza degli edifici preesistenti, computata senza tenere conto delle sovrastrutture o sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture, e comunque con un massimo di m 10,50. Per strutturazioni o nuove costruzioni non si potrà superare altezza media degli edifici circostanti. L' altezza sarà comunque tale da consentire le altezze minime dei locali previsti all' art.30.

ZONA A1 – Altezza massima m 5,50 risultante dalla media delle altezze delle due facciate -in lato Est ed Ovest e comunque con la quota di intradosso della soletta del piano abitabile non superiore al livello del piano viabile della strada via Vecchia di S. Pancrazio.

ZONA B – L' altezza massima consentita è di metri 10,50.

ZONA C – Di espansione: l' altezza massima consentita è di m 10,50.

ZONA C1 – Di completamente: l'altezza massima consentita è di m 13,50.

ZONA C2 – L' altezza massima consentita è di m 8,00.

ZONA C3 – L' altezza massima consentita è di m 4,00.

ZONA D1 – L' altezza massima consentita è di m 7,50.

ZONA D2 – L'altezza massima consentita è di m 14,00.

ZONA E – L'altezza massima consentita è di m 8,50.

ZONA F – L' altezza massima consentita è di m 10,50.

Per la ZONA OSPEDALIERA l' altezza massima consentita è di m 29,00.

I distacchi tra i fabbricati restano soggetti al disposto della legge.

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

Quando si tratti di fabbricati che sorgono in angolo tra vie e spazi pubblici di larghezza differente, la fronte può svoltare o internarsi sulla via più stretta con l'altezza corrispondente a quella della via più larga, per una espansione non maggiore a m 10.

Quando la via sulla quale prospetta l' edificio non abbia una larghezza costante, l' altezza massima della facciata è commisurata in base alla larghezza media del tratto di strada fronteggiante il corpo del fabbricato.

Art.17

Costruzioni arretrate dal filo stradale

Chiunque intenda intraprendere la costruzione di un edificio in prossimità di una strada lungo la quale gli edifici non sorgano in confine con la sede stradale oppure in prossimità di una strada o piazza prevista dal piano di fabbricazione, deve osservare le distanze prescritte per ciascuna zona, dal confine del suolo pubblico, salvo nel caso di lotti interclusi fra vari fabbricati già esistenti in alta percentuale, lungo una via che abbia una larghezza inferiore a m 7, realizzati in base ad un allineamento a suo tempo stabilito dall'Ufficio Tecnico Comunale; in questo caso potrà essere osservato tale allineamento, tanto per le nuove costruzioni, che per i sopralzi di edifici già esistenti.

Per le strade che hanno una larghezza inferiore a m 7 la parte della costruzione arretrata dovrà essere parallela al filo stradale, salvo nei casi di cui la nuova edificazione avvenga ad una distanza maggiore a quella stabilita dal

Regolamento, misurata dal punto più vicino alla strada con un minimo di una volta e mezza.

E' tollerata la costruzione di cinte sul confine dei suolo pubblico. Quando esse vengono costruite in muratura, la base costruita a muro pieno non potrà superare l' altezza di m 0,50 sopra la quota strada.

Fuori dal perimetro del centro abitato debbono osservarsi nella edificazione le distanze minime a protezione delle strade comunali, provinciali e statali, misurate a partire dal ciglio stradale, distanze stabilite con D.M. in data 01.04.1968 G.U. n. 96 e precisamente:

- per autostrade: distacco m 60,00;
- per strade statali di grande comunicazione: distacco m 40,00;
- per strade statali: distacco m 30,00;
- per strade provinciali con larghezza maggiore di m 10,50: distacco m 30,00;
- per strade comunali e provinciali in genere: distacco m 20,00.

Viene istituita una zona di rispetto inedificabile agli incroci, nell'ambito delle zone edificate e di espansione, agli effetti della sicurezza della circolazione, delimitata dai lati di un triangolo di ml.15 per lato nelle vie fino a ml. 7 di larghezza, e di ml. 25 per le altre. In dette zone interne le recinzazioni non potranno essere più alte di m 1,00 con sottostante parte in muratura non più alta di m 0,40 con soprastante cancellata fino a raggiungere l' altezza di m. 1,00, misurata in quota al di sopra della strada o dei marciapiede dove esiste. (Delibera di Consiglio n. 226 del 16.6.78).

Art.18

Aree coperte - Parcheggi privati

Entro il perimetro destinato ad area fabbricabile, l'area coperta da costruirsi non deve, in ogni caso e per ciascuna proprietà, superare i limiti stabiliti nella tabella dei tipi edilizi.

L' area fabbricabile da lasciare scoperta può essere usufuita, o come spazio di distacco, dell' edificio dalla linea perimetrale o come cortile interno.

Le aree di rispetto alle strade possono essere conteggiate come aree di pertinenza e quindi valide per il calcolo degli indici di fabbricabilità nelle zone a cui sono adiacenti.

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 20 metri cubi di costruzione (Art.41 sexies Legge 1150 - Art.18 Legge 6 Agosto 1967, n. 765).

Titolo III

OPERE ESTERIORI DELLE FABBRICHE

Art.19

Decoro degli edifici

Tutte le parti degli edifici visibili dalle vie o piazze pubbliche devono corrispondere alle esigenze del decoro edile cittadino ed armonizzare, nelle linee, nei materiali, nelle tinte e nelle decorazioni con gli edifici circostanti, con particolare riguardo all' importanza artistica di questi; esse devono sempre essere tenute in buono stato.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può ordinare al proprietario di rinnovare l' intonaco e le tinte quando, a suo giudizio, le loro condizioni siano tali da deturpare l' aspetto dell' edificio.

I proprietari sono tenuti ad adempiere l' obbligo stesso dietro intimazione del Sindaco ed entro un determinato termine da lui assegnato.

Art.20

Deflusso delle acque pluviali

Tutti i fabbricati prospicienti il suolo pubblico devono essere muniti di docce di gronda orizzontali e verticali per lo scarico delle acque pluviali, le quali dovranno essere condotte fino al suolo con tubi di lamiera, di cui gli ultimi 3 m possibilmente incassati nel muro e quindi immessi nei condotti sotterranei della via.

Ove questi non esistano, i proprietari dei fabbricati dovranno collocare lo sbocco dei tubi rasenti al suolo per essere poi immessi, a loro spese, nella fognatura stradale, quando essa venisse costruita.

La parte che deve essere incassata nel muro, sarà di robusta lamiera zincata o in ghisa ed il raccordo costituito da una gola a rovescio e non da congiunzione ad angolo. Nelle vie larghe almeno 8 m può essere concesso il collocamento di tubi esterni aderenti al muro, purché gli ultimi due metri siano in ghisa.

Le grondaie dei tetti dei nuovi edifici non potranno avere sporgenza superiore ad un metro e dovranno essere finite con travi sagomate o con cornicione di finimento in laterizi o in cemento o in metallo.

E vietato immettere nei tubi di gronda acqua proveniente da latrine, acquai, lavatoi, bagni e simili.

Art.21

Aperture nuove porte e finestre

L' apertura di nuove porte e finestre come pure le modificazioni di quelle esistenti, debbono essere denunciate al Comune e essere eseguite secondo le norme stabilite nel presente Regolamento, tanto nei riguardi della forma, che del colore, che devono armonizzare col fabbricato.

Per nuove aperture da eseguirsi sui fabbricati ricadenti nel vecchio nucleo necessita un benestare della Soprintendenza ai monumenti di Milano.

Art.22

Infissi

Nelle costruzioni, le imposte delle botteghe, delle porte e delle finestre poste ad un' altezza superiore ai tre metri dal suolo, devono essere apribili soltanto verso l' interno e gli oggetti e gli sporti devono essere fatti secondo le forme consentite. I telai delle porte e delle finestre prospicienti le vie e le piazze, debbono essere muniti di vetri; non sono quindi permesse le impannate di carta, di tela o di altro materiale.

Sono vietati i sistemi di chiusura nelle aperture di piano terra con ante trasportabili.

Art.23

Sporgenza delle facciate

Sono ammessi balconi, sporgenti su suolo pubblico, solo con altezza dal suolo superiore ai metri 4,00 e con sporgenza massima di metri 1,20, purché la strada abbia larghezza superiore a m 8,00 e sia provvista di marciapiede. La sporgenza del balcone sarà comunque sempre inferiore alla larghezza del marciapiede di 50 cm.

Nella costruzione di case di piano rialzato, la gradinata antistante rientrata non potrà mai sporgere sul suolo stradale.

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

Le decorazioni degli edifici e degli infissi di qualunque genere, non possono sporgere sull' area stradale.

Con lo zoccolo non si può occupare nessuna minima parte del suolo pubblico.

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

Non sono permesse latrine sporgenti e visibili da luoghi pubblici e devono essere demolite quelle che, in seguito a modificazione del fabbricato, si rendessero visibili.

In ogni caso il volume dei balconi chiusi verrà conteggiato nel computo della volumetria ammissibile

La parte in oggetto dovrà distanziarsi dai limiti laterali di proprietà del distacco previsto per la zona.

Art.24

Rifiniture dei progetti

Le spalle di porte comuni e di negozi e quelle carraie di nuova costruzione, se di tipo murario, devono essere costruite in pietra naturale o artificiale.

Nello stesso modo dovranno essere costruiti gli architravi, i fregi, le fasce e contorni delle porte e delle finestre, decorazioni in rilievo e gli zoccoli immediati col suolo.

I muri di fabbrica e quelli di cinta, fatta eccezione per quelli in Pietra naturale o stillati a faccia vista o in laterizi o lavoro quadro, visibili dalle pubbliche strade o piazze, devono essere intonacati e tinteggiati in conformità al prescritto primo comma del precedente articolo 19.

Per costruzioni in acciaio e pannelli, di vario tipo, le spalle e gli architravi potranno essere di tipo metallico.

Art.25

Tabelle laterali, numeri civici e altre servitù

L'apposizione e la conservazione di numeri civici è a carico del Comune. I proprietari degli edifici sono tenuti al ripristino delle tabelle relative solo quando siano distrutte o danneggiate per Fatto loro imputabile, fatta eccezione dei caso in cui la rimozione delle stesse sia la conseguenza di lavori da essi fatti sui propri edifici.

Agli edifici è imposta la servitù di opposizione dei numeri civici, delle tabelle indicanti i nomi delle Vie e delle Piazze e delle segnalazioni stradali regolamentari.

Il Sindaco, previo avviso agli interessati, ha facoltà di applicare .alle fronti dei fabbricati di qualsiasi natura prospicienti le vie pubbliche, le indicazioni e gli apparecchi relativi agli altri servizi municipali, tra cui particolarmente:

- a) le piastrine di idranti e simili;
- b) le mensole, i ganci, i tubi e quant' altro occorre per la distribuzione pubblica dell'acqua potabile;
- c) le tabelle, le mensole e quant' altro occorre per il servizio della pubblica affissione e viabilità.

Gli indicatori e gli apparecchi di cui alle lettere a) e b) devono essere mantenuti costantemente visibili nel luogo e nelle condizioni in cui sono collocati.

I monumenti, le lapidi e le epigrafi esposte su facciate di case, anche private, a ricordo di personaggi e di eventi storici, non potranno essere rimosse senza preventiva autorizzazione scritta dal Sindaco.

Art.26

Recinzioni aree scoperte

I parchi e i giardini privati che si trovino entro il nucleo esistente possono essere cintati con adatti muri in armonia con le costruzioni.

Le aree Fabbricabili scoperte ed adiacenti a strade pubbliche e da queste visibili, potranno essere cintati con rete metallica o con assiti solidi e decorosi.

Tali recinzioni non dovranno mai superare l' altezza di 3 metri.

In tutte le zone, gli spazi verso strada, quando le costruzioni sorgono con distacco dai fili stradali per la profondità stessa del distacco previsto, dovranno essere decorosamente sistemati a cortile o giardino e recintati con muretto non più alto

di m 0,60 e soprastante cancellata in modo che l' altezza complessiva non superi i m 1,80.

Sarà concesso di recintare con strutture in muratura o altro materiale, in modo diverso da quello precedentemente descritto, e sempre per una altezza complessiva non superiore ai m 1,80, purché ciò sia richiesto dalla estetica del fabbricato o dalla tipologia edilizia esistente nella zona.

Agli incroci, ai bivi e lungo le strade, dove sussistono ragioni di ostacolo alla viabilità con pericolo per il transito pubblico, le recinzioni non potranno superare l' altezza complessiva di m 1,20 (muretto non più alto di m 0,40 ed il resto cancellata).

Nelle zone destinate ad attività produttive sono consentite recinzioni di tipo cieco con altezza massima di m 2,50 per le zone miste, per quelle industriali ed agricole, purché distino almeno m 10 dai fili stradali e m 8 dalle facciate di edifici ad uso abitazione.

L' altezza dei muri divisorii e di recinzioni verrà misurata:

- a) a partire dal livello dei marciapiedi o in mancanza di questi, dal piano stradale, per i fronti verso strada;
- b) dai punti fissi altimetrici per i fronti verso future strade;
- c) dal piano del terreno naturale per le restanti zone.

Titolo IV

NORME IGIENICO-EDILIZIE

Art.27

Igiene del suolo e del sottosuolo

E' vietata qualsiasi costruzione su terreni usati in precedenza come deposito di immondizie e di materie putrescibili o insalubri se non dopo adatta opera di bonifica che rimetta il terreno in condizioni igieniche.

E' pure vietato costruire su terreni umidi o soggetti a infiltrazioni di acque o non adatti al facile deflusso delle acque piovane o di rifiuto..

In ogni caso si dovrà avere cura di evitare infiltrazioni di umidità con opportuni sbancamenti verso i terrapieni, con drenaggi e mediante la separazione delle fondazioni delle sovrastanti strutture con adatti materiali impermeabili.

E' vietata qualsiasi opera edilizia per effetto della quale vengono mancare od a peggiorare se già deficienti, le condizioni regolamentari dei cortili preesistenti, anche se appartenenti a diversi proprietari.

Per le costruzioni degli edifici è vietato l' uso dei laterizi e di materiale igroscopici provenienti da demolizioni, quando risultino mai sani o comunque inquinati.

Art.28

Camera d' aria

Tutte le costruzioni, aventi locali nel piano terreno ad uso abitazione (cucine, camere da letto, ecc.), dovranno essere provviste di vespaio in pietrame pulito o di un'intercapedine (cioè camera d' aria circostante compresa tra il terreno ed il solaio sul quale appoggia il pavimento dei locali).

L' altezza di detto vespaio o intercapedine non dovrà essere inferiore cm 50.

I locali dell' ultimo piano dovranno avere uno spazio e intercapedine compreso tra il solaio - soffitto dei locali stessi e la copertura del tetto.

La suddetta intercapedine non è richiesta nel caso che i locali siano provvisti di solaio, di sottotetto, mentre è obbligatoria per le coperture costituite da terrazzi di cemento o di laterizio armato.

Art.29

Impianti igienici ad uso privato e pubblico

E' vietato dare sfogo diretto sul suolo pubblico alle acque dei cortili e di qualsiasi area interna; esse devono essere convogliate con canali sotterranei nella fognatura pubblica stradale.

Ove questa non esista devono essere smaltite con le norme di volta in volta prescritte dal Sindaco.

E' permesso convogliare con canali sotterranei nella fognatura stradale per acque nere e miste le acque di rifiuto dei lavandini e dei bagni privati, nonché quelle delle latrine con cacciata a sciacquone, previa decantazione in fossa biologica.

Qualora esista solo una tombinatura stradale per acque bianche, l' immissione delle acque di rifiuto in tale tombinatura dovrà avvenire previa chiarificazione con fossa chiarificatrice biologica e tombinatura dotata di pozzetti di controllo ogni 20m ed uno prima dell' immissione, sentito il parere dell' Ufficiale Sanitario. Nelle zone sprovviste anche di tombinatura per acque chiare, lo smaltimento delle acque di rifiuto dovrà avvenire in pozzi perdenti previa chiarificazione come al comma precedente, purché la superficie del terreno assorbente sia ritenuta sufficiente dall' Amministrazione Comunale.

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

L' uso dei pozzi neri filtranti potrà invece essere consentito in ~~aperta~~ campagna purché detti pozzi siano costruiti a distanza maggio di 10m dalle abitazioni secondo norme igieniche approvate dall' Ufficiale Sanitario.

Gli impianti igienici di uso pubblico, oltre che rispondere ai prescritti requisiti igienici, devono armonizzarsi ed intonarsi all' estetica ed al decoro cittadino.

Art.30

Abitazioni e locali abitabili

()Vedi la deliberazione di variazione n. 187 in data 25.10.1975, allegata in copia al presente.*

L' altezza minima netta dei locali abitabili non può essere inferiore:

- ai metri 3,20 per il piano terra;
- ai metri 2,90 per gli altri piani.

Nelle zone di nuova espansione e nelle frazioni dei Comune, l' altezza minima netta dei locali abitabili non potrà essere inferiore

- ai metri 3 per il piano terra;
- ai metri 2,80 per altri piani.

Se si tratta di negozi o locali di esercizio pubblico, o similari, l'altezza del piano terra sarà di m 3,50.

La cubatura minima di detti locali abitabili non può essere inferiore ai 24 mc. e la superficie illuminante delle finestre non potrà mai essere inferiore ad 1/8 di quella del pavimento.

Quando il locale abbia una sola finestra questa dovrà avere la superficie non inferiore ai mq. 1,50.

Ciascun locale abitabile dovrà almeno avere una finestra apertesi all' aria libera ed essere rifinito all' interno con un intonaco civile.

Se il soffitto dell' ultimo piano è inclinato, l' altezza media utile non potrà essere inferiore a 2,50, con un minimo verso gronda di metri 2,00.

Gli ambienti abitabili siti al piano terreno dovranno essere sempre rialzati sul livello del suolo di almeno cm. 50 con interposizione di vespaio o con cera d' aria. In caso di risanamento di vecchi fabbricati, le altezze minime dei piani potranno essere condizionate dalla tipologia esistente.

Art.31

Locali igienici - Cucine - Disimpegni

Ogni fabbricato destinato ad abitazione, deve avere un numero sufficiente di latrine della superficie minima di mq. 2,00 e con una superficie aeroilluminante della superficie minima di mq. 0,50 e senza diretto accesso dalla cucina e dai locali di abitazione.

L' altezza utile del locale adibito a latrina deve essere uguale al quello degli altri ambienti sul piano.

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

La larghezza minima dei corridoi non potrà in alcun caso essere inferiore ai 90cm. Nel locale adibito a latrina potranno essere sistemati i normali servizi igienici, quali bagno e simili.

Il locale adibito a cucina potrà essere posto anche nel seminterrato.

La cucina dovrà avere una superficie minima di mq. 8, mentre la cucinetta o camera di cottura cibi dovrà avere una superficie non superiore ai mq. 5. L' altezza deve essere uguale a quella degli altri ambienti sul piano.

In cucina dovrà essere collocata una canna sui fornelli o altro sistema idoneo ad una sufficiente eliminazione dei vapori e degli odori.

Art.32

Seminterrati - Scantinati - Sottotetti

I locali seminterrati, i cantinati e i sottotetti non possono di regola, essere adibiti ad uso abitazione.

Nel seminterrato l' altezza minima netta non sarà inferiore ai metri 2,40 e lo stesso sarà adibito soltanto a servizi per l' abitazione.

La superficie illuminante della finestra non sarà inferiore ad 1/2 di quella del pavimento ed il tratto di muro sporgente dal terreno sarà alto non meno di m 1,20.

I tetti, le terrazze e simili quando servono di soffitto di locali abitabili, devono essere costruiti in modo da rispondere perfettamente allo scopo, e soprattutto in modo da impedire gli stillicidi ed una influenza troppo diretta delle variazioni di temperatura dell' ambiente interno.

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

Gli abbaini o finestre sopra il tetto, quando non siano in armonia con la decorazione della fronte e del tetto, non devono essere visibili dalla pubblica via.

Art.33

Scale

Quando l' area coperta sia superiore ai mq. 350, gli edifici ad uso di abitazione, di ufficio, di magazzino commerciale, di officina, di albergo, di alloggio, devono essere provvisti di almeno due scale continue dalla base alla sommità, opportunamente distanziate; se l' area coperta è superiore ai mq. 600, deve essere predisposto un maggior numero di scale.

La larghezza delle scale non potrà essere inferiore di m 1.

I ripiani di arrivo devono avere una larghezza pari a circa una volta e un quarto delle rampe.

Le scale devono essere a pozzo ventilato ben illuminante da finestre apertesi sulle pareti esterne ed in numero uguale ai piani dell' edificio..

Art.34

Cortili e chiostrine

Negli edifici di nuova costruzione l' area minima utile dei cortili non potrà essere minore della quarta parte della superficie complessiva dei muri che li recingono.

La linea congiungente il punto di mezzo del lato opposto, quando in entrambi o in uno solo di essi si aprono finestre non dovrà essere inferiore alla metà dell' altezza del più alto fra i due muri costruiti sopra i due lati opposti del cortile né mai essere minore di m 10.

Così pure nessun lato del cortile dovrà essere minore di m 6.

Nei cortili coperti in corrispondenza dei piani più bassi all'altezza dei muri perimetrali si misurerà dal pavimento dei cortile coperto e non dal livello della copertura.

Per i cortili da costruire sul confine di altra proprietà debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima di minima distanza fra i due muri opposti, di cui al presente articolo, supponendo costruito sui lati dei confine un muro senza finestre dell' altezza pari a quella massima di zona, in modo cioè da non creare servitù sui muri vicini, e se già vi fossero fabbricati di altezza maggiore si valuterà nel computo tale altezza effettiva.

In caso di cortili, che per necessità costruttive avessero forme particolari, si dovrà scomporre in cortili elementari e verificare per ciascuno di essi le condizioni sopraindicate, considerando ai fini del calcolo come esistenti le ipotetiche pareti divisorie dei cortili elementari e computando l' altezza delle predette ipotetiche pareti lungo le linee di divisione fra e cortili elementari.

La misura dell' area dei cortili s' intende netta da quella delle proiezioni orizzontali dei ballatoi e di qualsiasi altra sporgenza sotto gronda eccedente in complesso il ventesimo dell'area totale dei cortili stessi.

Non sono ammesse chiostrine o pozzi di luce.

Le ampiezze dei cortili confinanti di case diverse possono essere sommate per costituire insieme lo spazio regolamentare di area coperta che sarebbe sufficiente

nel caso di un edificio unico, quando venga conclusa tra i confinanti, a loro spese, una convenzione legale con l' intervento dell' Amministrazione Comunale.

La divisione di due o più cortili comuni, nel caso che venga stipulata tale convenzione, potrà essere costituita da una cancellata o da un semplice muro di altezza non superiore a m 3,00. Queste disposizioni non sono applicabili alle chiostrine o pozzi di luce.

Qualunque spazio libero, anche ad uso di giardini privati, quando vi abbiano necessario prospetto locali di abitazione, sarà equiparato ai cortili per quanto riguarda le disposizioni del presente Regolamento relativo alle dimensioni dei cortili stessi.

Non potranno essere destinate ad uso fabbricativo le aree dei giardini od altri spazi attualmente liberi situati nell'interno di un isolato o rispondenti alle vie pubbliche, qualora le costruzioni proposte venissero a danneggiare notevolmente la aereazione di dette vie o delle case circostanti.

Nel caso di passaggio laterale, che serva di comunicazione fra le strade e la corte tergoale o giardino e dai quali prendono aria e luce locali di abitazione, anche temporanea, la larghezza di detto passaggio non dovrà essere minore di 3 m misurati entro i muri che determinano il passaggio stesso e ciò quando la lunghezza del passaggio non superi i m 12,50. Per i passaggi lunghi più di m 12,50 la larghezza del passaggio misurata come sopra, non dovrà essere minore di m 6 in ogni modo la larghezza dei passaggi non potrà oltrepassare i m 20.

Non è consentita la costruzione di terrazzi e balconi aggettanti su passaggi laterali.

Quando si richieda, per destinazione a magazzino, a laboratorio e ad esercizio pubblico, di coprire una chiostrina od un cortile, tale copertura dovrà essere fatta esclusivamente in vetriata, ogni qualvolta il cortile abbia una superficie inferiore ai mq. 50 e sia assicurata nel nuovo locale la rinnovazione naturale o artificiale dell' aria. Quando la superficie del cortile superi i 50 mq. potrà essere coperta con altro materiale, purché sia fornita di una lanterna a vetri avente una ampiezza uguale almeno al terzo dell' area coperta e sopraelevata non meno di m 0, 50, in modo che nei lati possono aversi delle aperture sufficienti ad aereare lo spazio coperto.

E' assolutamente vietato stabilire coperture nei cortili al di sopra di aperture praticate per aereare ed illuminare ambienti destinati ad abitazione, a cucina, a latrina, a stalla, ecc.

Tutti i pozzi di luce o chiostrine ed i cortili non adibiti a giardini, dovranno essere pavimentati, e provvisti di apposita fognatura per lo scolo delle acque meteoriche.

I cortili, che abbiano una superficie almeno doppia di quella regolamentare, dovranno essere lasciati sterrati, purché forniti di scoli convenienti e di fognature. Dovranno però avere sempre una superficie pavimentata larga almeno un metro lungo i muri dei fabbricati. Non potranno mai versarsi sopra la superficie, di cui al presente articolo, acque o materiali di rifiuto delle case o sostanze che possono produrre esalazioni nocive o moleste.

Art.35

Locali di uso pubblico o collettivo

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

Art.36

Locali di destinazione industriale e commerciale

Nei riguardi delle costruzioni destinate ad aziende industriali, commerciali, agricole e loro dipendenze, si richiamano le norme generali per l' igiene del lavoro emanate con D.P.R. 19 Marzo 1956, n. 303.

L' impianto e l' esercizio di fabbriche, industrie, lavorazioni e depositi di materie insalubri o pericolose elencate nei decreti ministeriali 12.7.1912 e 26..2.1927, saranno soggette alle prescrizioni di cui agli art.216 e 217 della Legge Sanitaria 27 Luglio 1937, n. 1265.

L' impianto, l' ampliamento, la trasformazione ed il trasferimento di industrie in genere, è altresì soggetto alla disciplina di cui ai Decreti Legge 12.03.1946, n. 211, e 29.06.1947, n. 543.

La capacità di ogni singolo ambiente destinato ad uso commerciale od industriale non può essere superiore, di regola, ai 7.000 mq.

Il Sindaco, in casi determinati e quando esistono speciali condizioni atte a limitare sufficientemente l' estendersi di un incendio, sentita la Commissione Edilizia, potrà concedere deroghe.

Quando una parte del fabbricato è adibita ad abitazione e l' altra a magazzino od opificio, le due parti debbono essere separate da strutture a tagliafuoco e le aperture di comunicazione essere munite di intelaiatura e di serramenti resistenti al fuoco.

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

Per i locali di laboratorio potranno essere imposte cautele anche se abbiano capacità inferiore a quella precedentemente indicata.

Art.37

Costruzioni rurali

Entro tre anni dalla data di entrata in vigore della presente deliberazione, nelle frazioni del Comune, le case coloniche potranno essere costruite nelle zone più elevate del podere e, in ogni caso, in modo da evitare l' addossamento delle murature a terrapieno.

Il pavimento del pianterreno dovrà risultare di almeno 25 cm più alto del piano di campagna e di quello del cortile.

I locali di abitazione, la cui cubatura minima non può essere inferiore ai 24 metri cubi:

- a) non potranno avere un' altezza inferiore ai metri 2,80;
- b) dovranno avere almeno una finestra con telaio a vetri ed imposte, aprentesi verso l'esterno, con una luce netta non inferiore ad un decimo della superficie del pavimento.

Il focolaio domestico dovrà essere munito di cappa e di fumaiolo atti a smaltire in modo completo i prodotti della combustione.

Ciascuna casa dovrà essere provvista di acqua di condotta o di pozzo costruito secondo le norme igieniche, chiuso e provvisto di pompa o, quanto meno, di cisterna igienicamente costruita a difesa. L' acqua dovrà essere dichiarata potabile dall' Ufficiale Sanitario.

Ciascuna casa dovrà essere provvista di latrina e costruita in modo che prenda aria e luce dall' esterno e che non possa inquinare l' acqua del pozzo e della cisterna e di stare almeno a 10 m da questa.

Le pendenze del piano del cortile e degli orti adiacenti le abitazioni, là dove esistano, dovranno essere sistemate in modo da assicurare il pronto smaltimento

delle acque pluviali e di rifiuto, e da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo e della cisterna.

Le pareti di tutti i locali abitabili dovranno essere intonacate.

I locali destinati ad uso porcili, pollai, conigliere, stalle, capannoni avicoli ed allevamento in genere, dovranno essere separati da qualsiasi abitazione di almeno m 20,00, ed essere ubicati ad almeno m 200 fuori dal centro abitato e dalle zone di sviluppo previste dal piano di Fabbricazione.

Nelle frazioni del Comune è ammessa la possibilità, per una sola volta, di ampliare i complessi produttivi e di allevamento già in attività alla data di entrata in vigore del programma di Fabbricazione (15 ottobre 1971), anche se a distanza inferiore di quella stabilita, fino all'aumento del 50% della volumetria esistente, a condizione però che oltre alle opere di ampliamento si provveda anche alla ristrutturazione igienica dello scarico e della raccolta delle materie luride e delle acque, in conformità ai relativi progetti che dovranno essere preventivamente sottoposti all' Ufficio Tecnico Comunale e dal medesimo approvati e poi autorizzati dal Sindaco. Tale ristrutturazione o la costruzione delle opere igieniche è ammessa anche indipendentemente allo ampliamento del complesso produttivo esistente.

Art.38

Stalle e scuderie

Le stalle e le scuderie esistenti non devono avere comunicazione diretta con la stanza di abitazione anche temporanea. Il muro divisorio non potrà essere inferiore a cm. 38 di spessore e dovrà essere reso impermeabile.

Per le nuove costruzioni e per adattamenti successivi le stalle saranno intonacate di cemento Fino a 2 m di altezza e per il rimanente saranno intonacate a calce con soffitto in muratura ed impermeabilizzato e dovranno avere le apposite canne di ventilazione ed un corridoio di servizio.

Il pavimento sarà costruito con adatti materiali impermeabili e munito di opportuni scoli a chiusura idraulica.

Le rastrelliere, le mangiatoie, gli abbeveratoi non potranno essere in legno, ma di materiale facilmente lavabile.

Sempre per le nuove costruzioni le stalle non potranno avere apertura nella stessa facciata ove si aprono le finestre delle abitazioni a distanza inferiore ai m 20 in linea orizzontale.

Le stalle di nuova costruzione devono avere una cubatura di mc. 30 almeno per ogni capo grosso di bestiame e di mc. 7,5 per ogni capo piccolo, con altezza di m 3,50 e dovranno essere situate in modo da distare almeno 10 m da ogni pozzo o sorgente d' acqua potabile e da locali di vendita e deposito di sostanze alimentari e bevande.

Titolo V

STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

Art.39

Norme di buona costruzione - Terreni franosi - Fondazioni

A norma degli articoli 4 e 5 del R.D. 22.11.1937, n. 2105, che approvano il T.U. delle norme tecniche di edilizia, è vietato costruire edifici sul ciglio o al piede dei dirupi, sui terreni di struttura eterogenea, detritici o franosi o comunque atti a scoscendere.

E' tuttavia consentito costruire edifici su appicchi di rocca compatta, sempre quando venga lasciata tra il ciglio e il piede degli edifici adeguata banchina di ritiro.

Quando possibile, le Fondazioni devono posare sulla roccia viva e compatta opportunamente ridotta a piani orizzontali e denudata dal cappellaccio, ovvero sul terreno di buona consistenza sul quale devono essere convenientemente incassate.

Quando non si possa raggiungere il terreno compatto e si debba fabbricare su terreni di riporto o comunque sciolti, si debbono adottare i mezzi dell'arte dei costruire per ottenere un solido appoggio delle fondazioni, oppure, eventualmente queste debbono essere costituite da una platea generale.

In particolare si richiama la Legge 1684 del 25.11.1962 integrata dalla Legge 1224 del 5.11.1964 concernente provvedimenti per l' edilizia con particolari prescrizioni per le zone sismiche.

Art.40

Murature

Le murature debbono essere eseguite secondo le migliori regole di arte con buoni materiali e con mano d' opera capace.

Nelle fondazioni dovranno sempre essere impiegate malte cementizie o idrauliche e queste dovranno essere preferite anche nelle murature in elevazione. Nelle murature di pietrame è vietato l' uso di ciottoli di forma rotonda se non

convenientemente spaccati. Quando il pietrame non presenta piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da corsi orizzontali di mattoni a due filari e da faccia continua di conglomerato cementizio dello spessore non inferiore ai cm 12 estesi a tutta la lunghezza del muro a distanza non maggiore di m 1,50.

Nello stabilire il numero e lo spessore dei muri portanti si deve tenere conto, nel calcolo, anche della azione del vento.

Nei piani superiori a quello terreno sono vietate le strutture spingenti contro i muri perimetrali ove non siano munite di robuste catene i tetti devono essere costruiti in modo da escludere qualsiasi spinta orizzontale.

Le travi in ferro dei solai a voltine o tavelloni devono appoggiare sui muri per almeno 2/3 dello spessore dei muri stessi ed essere ancorate ai medesimi.

Nei corpi di fabbrica multipli, le travi degli ambienti contigui, devono essere, almeno ogni m 2,50, rese solidali fra loro in corrispondenza del muro comune di appoggio.

In tutti i fabbricati deve eseguirsi, ad ogni ripiano ed al piano di gronda,, un telaio di cemento armato sui muri perimetrali e su tutti gli altri muri interni portanti.

Tali telai devono essere estesi a tutta la larghezza dei muri su cui appoggiano, ed avere un' altezza minima di cm 20; la loro armatura longitudinale deve essere costituita di 4 tondini del diametro non inferiore a mm. 14 se di acciaio AQ 42 ed a mm. 12 se di acciaio AQ 50, mentre le legature trasversali debbono essere costituite da tondini di diametro non inferiore ai mm. 5 e poste a distanza non superiore di cm 30.

I muri dovranno avere dimensioni tali che il carico unitario su di essi esistente non risulti superiore a 1/6 del carico di rottura del materiale di cui sono costruiti.

I lavori di muratura, qualunque sia il sistema costruttivo adottato, debbono essere sospesi nei periodi di gelo nei quali la temperatura si mantenga per molte ore al di sotto gli zero gradi centigradi. Quando il gelo si verifichi solo per alcune ore della notte, le opere in muratura possono essere eseguite nelle ore meno fredde del giorno, purché al distacco dal lavoro, vengano adottati provvedimenti di uso comune per difendere le murature dal gelo notturno.

Art.41

Terrapieni

E' proibito addossare muri di locali di abitazione direttamente a terrapieno, ma dovranno avere sempre una distanza di almeno m 1,50 dalla base inferiore della scarpa naturale del terrapieno; oppure dovranno costruirsi muri di sostegno in modo che il piede di questi disti al meno m 1,50 dalla costruzione. In ogni caso si facciano opportuni canali di drenaggio per smaltire le acque meteorologiche o di infiltrazione.

I muri, le coperte ed i pavimenti dovranno essere costruiti con laterizi ben cotti e con altri materiali poco impermeabili.

Art.42

Lavori in cemento armato

Nelle strutture di cemento armato devono essere osservate le prescrizioni per l' accettazione di

leganti idraulici e per l' esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato di cui alla Legge 5.2.1934, n. 313, DD.LL. 2228 e 2229 del 16.11 .1939 e D.L.C.P.D. numero 1516 del 20.12.1947.

Quando si tratti, in particolare, di opere in cemento armato, i progetti dovranno essere redatti e firmati e i lavori diretti da un professionista autorizzato, oltre che dalla legge e regolamenti professionali, anche a norma della Legge 33 citata nel precedente paragrafo.

Nelle calcolazioni delle membrature in conglomerato cementizio armato dovranno adottarsi i carichi di sicurezza di Kg. 1400 e Kg. 2000 per cmq. rispettivamente per l' acciaio AQ 42 e per l' acciaio AQ 50.

Per le costruzioni di cui al precedente comma, il rilascio da parte del Sindaco, dell' autorizzazione per la abitabilità di cui all' articolo 6 del presente Regolamento, è subordinato alla presentazione della licenza Prefettizia di "Uso della costruzione" indicata al Capo 1° dei R.D. 16.11.1939, n. 2229.

Art.43

Manutenzione e conservazione delle fabbriche

I proprietari di edifici devono provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria d' i essi, in modo che tutte le parti mantengano tutti quei requisiti di igiene, di sicurezza e di decoro che convengono alla località in cui gli edifici sorgono.

Ogni proprietario è obbligato alla rinnovazione delle tinte nella facciata quando il degradamento del colore ne deturpi l' aspetto ai sensi del il comma del precedente art.19.

Art.44 **Edifici pericolanti**

Quando un edificio parte di esso minacci rovina, oppure quando si compiono lavori che possono comunque destare preoccupazioni per l' incolumità delle case, Il Sindaco incarica l' Ufficio Tecnico Comunale di fare le occorrenti constatazioni e, sul relativo referto, ingiungerà al proprietario di provvedere subito adeguatamente.

In caso di inadempienza, il Sindaco provvedeva sensi dell' art.55 del T.U. della Legge Comunale e Provinciale 3.3.1934, n. 383.

Art.45 **Prevenzione del pericolo di incendio**

Ogni focolare, stufa, cucina, forno e simili devono avere una apposita canna per la eliminazione dei prodotti della combustione.

Non è permessa la costruzione di canne da fumo esternamente ai muri; esse devono essere incassate, avere le pareti lisce e possibilmente verticali ed essere costruite con materiali impermeabili per evitare macchie all'esterno dei muri.

La sporgenza del fumaiolo dal tetto non può essere minore di 1 m se il fumaiolo dista almeno 10 m dalla finestra di prospetto delle case prossime; in caso diverso deve essere elevato al di sopra della copertura di un metro.

I fumaioli non possono sporgere dal tetto ad una distanza inferiore di m 1,50 dal muro frontale. E' vietato far uscire il fumo al di sotto dei tetti.

Le bocche, canne o tubi di camino, di stufa, di forno e simili, sia murarie, di terracotta o di altro materiale, non possono essere addossate a pareti di legno, ma ne debbono distare almeno 30 cm.; esse devono essere convenientemente isolate se attraversano pareti di fabbrica nelle quali vi siano possibilità di incendio.

I camini industriali devono avere dai confini della proprietà su cui sorgono verso le proprietà vicine, una distanza di almeno m 6,50 dalla pubblica via ed essere muniti di parafulmine.

I locali nei quali sono collocati forni per pane, pasticcerie e simili, devono essere costruiti, anche nei particolari, con materiale incombustibile.

Gli impianti dei sottotetti praticabili devono essere protetti con uno strato di materiale incombustibile o difficilmente disgregabile, come tavolette di cotto, piastrelle di cemento e simili.

Ogni fabbricato deve essere munito di comodi accessi al tetto in numero proporzionato alla superficie.

Le scale, i passaggi alle scale e le gabbie di scale devono essere costruiti con materiale resistente al fuoco. Ogni vano di scala deve essere di facile e pronta comunicazione con una strada o con cortili aperti.

Tutti i progetti per nuove costruzioni civili ed industriali sono soggetti, agli effetti della prevenzione incendi, alla preventiva approvazione del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

La licenza di abitabilità, di cui al 21 comma del precedente articolo 6, non potrà essere rilasciata se prima non venga esibito il "certificato di prevenzione incendi", da richiedersi dall' interessato, al suddetto Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, a norma della Legge 27 dicembre 1941, n. 750.

Per gli impianti di g.p.l. per uso domestico necessita:

- 1) installazione della bombola di g.p.l. all' esterno del locale nel quale trovasi l' apparecchio di utilizzazione;
- 2) Protezione della tubazione fissa metallica, nell' attraversamento delle murature con guaina metallica aperta verso l' esterno e chiusa ermeticamente verso l' interno. Tale tubazione deve essere munita di rubinetti in intercettazione del flusso. La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l' apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all' usura e all' azione chimica del g.p.l. Le giunzioni del tubo Flessibile sia alla tubazione fissa sia all' apparecchio utilizzatore, devono essere eseguite con accuratezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfilamento del tubo stesso;
- 3) Per evitare la fuoriuscita dei gas di petrolio liquefatto in caso di spegnimento della fiamma, può risultare utile l' applicazione di adatti dispositivi in commercio.

Per gli impianti termici è obbligatoria l' osservanza del D.P.R. numero 1288 del 24.10.1967, riguardante il regolamento della Legge 13 luglio 1966, n. 615,

recante provvedimenti contro l' inquinamento atmosferico e l' osservanza delle relative istruzioni ministeriali e circolari ministeriali 28.5.1968, n. 40.

Titolo VI

ESECUZIONE DEI LAVORI

Art.46

Formazione dei Cantieri - Occupazione Suolo pubblico - Steccati

Nessuno può, senza speciale concessione, valersi per la sua fabbrica dell' acqua corrente nei canali pubblici, né divergerne o impedirne il corso.

Chiunque esegue opere edilizie, siano esse nuove costruzioni o riparazioni o riforme o demolizioni di fabbricati già esistenti, deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo, danno o molestia a persone o a cose ed attenuare più che sia possibile gli incomodi che i terzi possono risentire dalla loro esecuzione.

Ove le opere di cui al precedente comma debbono intraprendersi sui fronte di fabbricati verso vie, piazze, o suolo pubblico, dovranno erigersi steccati solidi e decorosi che recingano il cantiere di lavoro alti almeno 3 metri.

Qualora, o per l' ampiezza della strada o per la natura del lavoro, non fosse possibile erigere gli steccati, il primo ponte dovrà essere posto ad un' altezza non inferiore ai tre metri dal suolo.

Gli angoli degli assiti sporgenti sulla pubblica via devono essere imbiancati e muniti di segnali luminosi a luce rossa opportunamente disposti ed a mantenere accesi dal tramonto al levare dei sole. In casi speciali il Sindaco può esonerare dall' obbligo dei segnali luminosi.

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

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

Ove sia necessario prolungare l' occupazione oltre il termine stabilito dalla licenza del Sindaco, l' interessato deve presentare in tempo utile nuova domanda ed ottenere nuova licenza.

Il Sindaco può negare la proroga per ragioni di interesse pubblico, come può prescrivere un termine per l' esecuzione dei lavori e revocare la licenza accordata quando risulti evidente la sospensione dei lavori o la deficienza dei mezzi tecnici adeguati al loro compimento.

La licenza è in ogni caso revocata quando l' interruzione dei lavori, non dipendente da cause di forza maggiore, si protragga oltre i 20 giorni.

All' ingresso di ogni cantiere di lavoro, anche di demolizione, dovrà essere collocato un cartello, in posizione ben visibile, di dimensioni non inferiori a m. 1,20 x 0,70, portante le seguenti indicazioni: cognome e nome del committente, il direttore dei lavori, denominazione della impresa costruttrice.

Qualora si tratti di nuove costruzioni dovrà aggiungersi anche il cognome e nome del progettista.

Copia del progetto approvato con la relativa licenza edilizia dovrà essere tenuta in cantiere a disposizione dei funzionari addetti alla vigilanza.

Nel caso di ponti a sbalzo l' altezza del punto più basso dell'armatura dal piano di strada non potrà essere inferiore a m 3 e l' impalcatura non dovrà comunque ostacolare la circolazione stradale.

Tutti i ponti di servizio dovranno avere quei requisiti di solidità necessari a garantire l' incolumità dei lavoratori ed impedire la caduta dei materiali.

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

Art.47

Cautele da osservarsi per l' esecuzione dei lavori

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

I posti di servizio devono avere i requisiti di solidità necessari per garantire l' incolumità dei lavoratori ed impedire la caduta dei materiali.

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

Dovranno inoltre essere tenute presenti le disposizioni, sia di carattere generale che particolare, riguardanti le costruzioni di impalcature e di opere preliminari, l'impiego di attrezzature speciali per la edilizia, i lavori di costruzione vera e propria e di demolizione, le prescrizioni concernenti i requisiti di idoneità delle opere provvisorie contemplate nelle Leggi e nei Regolamenti in materia di prevenzione infortuni sul lavoro.

Il Sindaco può prescrivere tutte le altre opere che ritenesse a tal riguardo opportune e necessarie.

Art.48

Sgombero e trasporto dei materiali

Nelle opere di demolizione devono usarsi tutte le cautele necessarie e sufficienti ad evitare danni o molestie a persone e a cose.

E' vietato calare materiale di demolizione verso la pubblica via: quando ciò sia reso necessario dalla natura delle opere, i materiali stessi, previamente umettati per evitare il sollevamento della polvere, devono essere calati entro panieri o mediante condotti appositi o con altri mezzi adatti.

E' altresì proibito ingombrare con qualsiasi materiale le vie e gli spazi pubblici adiacenti la fabbrica.

Nel caso di assoluta necessità il Sindaco può concedere il permesso di deposito temporaneo previo pagamento della tassa relativa e l'osservanza delle disposizioni di cui al 7° comma del precedente articolo 46.

Il caricamento e lo scaricamento dei materiali d'opera e di demolizione dai veicoli o dai carri deve essere fatto con la massima premura ed usando ogni necessaria cautela al fine di evitare disturbi o molestie ai fabbricati vicini ed alla circolazione. Il Sindaco potrà, occorrendo, ordinare che detti lavori vengano eseguiti in ore determinate.

Il deposito dei materiali di rifiuto dovrà avvenire o in aree private o nei luoghi autorizzati dal Comune.

Ultimati i lavori, il costruttore deve riconsegnare perfettamente sgombra e pulita l'area pubblica che venne racchiusa nel cantiere o comunque occupata per l'esecuzione dei lavori.

Il deposito cauzionale di cui al 7° comma dell' art.46 non può essere rimborsato se non dopo che i funzionari municipali abbiano constatato il ripristino del suolo pubblico

Art.49

Rinvenimenti e scoperte

Oltre alle prescrizioni dell' art.43 e seguenti della Legge 1.6.1939, n. 1089, circa l' obbligo di denuncia all' Autorità competente da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, archeologico o storico - artistico, il committente, il direttore e l' assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti dei medesimo interesse che dovessero verificarsi nel corso dei lavori.

Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa umane. Il Sindaco potrà disporre tutti quei provvedimenti che ritenesse utile prendere in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art.50

Osservanza delle norme sulla prevenzione infortuni

Dovranno essere tenute presenti, inoltre, tutte le disposizioni sia di carattere generale che particolare, riguardanti le costruzioni di impalcature e di opere preliminari, l' impiego di attrezzature speciali per l' edilizia, i lavori di costruzione vera e propria e di demolizione, le prescrizioni concernenti i requisiti di idoneità delle opere provvisorie contemplate nelle leggi e nei regolamenti in materia di prevenzione infortuni sul lavoro.

TITOLO VII

DISPOSIZIONI PENALI, TRANSITORIE E FINALI

Art.51

Ispezione alle costruzioni e controllo per costruzioni particolari

Durante l' esecuzione dei lavori il Funzionario del Comune appositamente incaricato, avrà facoltà di effettuare sopralluoghi per constatare il regolare andamento dei lavori e la loro esatta corrispondenza con il progetto approvato.

Il Direttore dei lavori e l' Assuntore dei lavori dovranno presentarsi a fornire i chiarimenti che potranno essere loro richiesti. Il personale anzidetto ha libero accesso nel cantiere.

Quando trattasi di edifici contemplati negli articoli prevenzione incendi, il committente e l' assuntore o per esso il Direttore dei lavori, hanno l' obbligo di chiedere all' Ufficio Tecnico la visita di collaudo delle opere ultimate al rustico.

Tale collaudo verrà eseguito da apposita Commissione composta dallo Ufficiale Sanitario, dal Tecnico dell' Ufficio Comunale e dal Comandante del Corpo dei VV.F. o da loro delegati.

Art.52

Visita al rustico

Quando la costruzione sia ultimata al rustico, il committente e lo assuntore e per esso il Direttore dei lavori, hanno l'obbligo di denunciarla all' Ufficio Tecnico Comunale richiedendo la visita al rustico per la constatazione della conformità dell' opera al progetto approvato.

Art.53

Licenza di abitabilità e di agibilità

Gli edifici di nuova costruzione, le ricostruzioni, sopraelevazioni o modificazioni, soggetti a licenza di costruzione, non possono essere abitati senza autorizzazione scritta dal Sindaco: licenza di abitabilità.

Qualora trattasi di edifici non destinati all' abitazione (magazzini, laboratori, officine, opifici, industrie, ecc.) non potranno essere usati senza preventiva

licenza di agibilità.

Anche per edifici già in uso e per i quali si voglia variarne la destinazione, dovrà essere richiesta indispensabile autorizzazione.,

A tale scopo, ultimate le opere, il proprietario o chi per esso, deve presentare al Sindaco domanda in competente bollo, per ottenere la prescritta visita dell' Ufficiale Sanitario e del Tecnico a ciò delegato.

L' autorizzazione non potrà essere accordata se la costruzione non sia stata eseguita in conformità al progetto approvato, non solo sotto l' aspetto igienico, ma anche sotto quello tecnico ed urbanistico e, qualora vengano accertate le cause di insalubrità, insufficiente prosciugamento dei muri od altre inosservanze a disposizioni di Legge e di Regolamento.

La domanda dovrà essere corredata dalla quietanza della tassa di concessione governativa a norma di Legge, e in caso di costruzioni in cui ricorrano strutture in conglomerato cementizio semplice o armato, dalla licenza d' uso prescritta dalle vigenti disposizioni in materia.

Art.54

Sospensione lavori - Diffide

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

Art.55

Sanzioni e ammende

Salvo quanto è stabilito con l' art.344 del T.U. delle Leggi Sanitarie per le contravvenzioni, alle norme del Regolamento locale d' igiene, la Legge stabilisce le seguenti penalità:

a) l' ammenda sino a L. 1.000.000 per l' inosservanza delle norme stabilite

dall' art.32, 1° comma, della Legge 17 Agosto 1942, n. 1150, ovvero per la inosservanza delle norme contenute nel presente Regolamento (per detta contravvenzione è ammessa la oblazione con l' osservanza delle norme stabilite dalla Legge 3 Maggio 1967, n. 317);

b) l' arresto fino a sei mesi e l' ammenda fino a 2.000.000 nei casi di inizio dei lavori senza licenza o di prosecuzione di essi nonostante l' ordine di sospensione o di inosservanza del disposto dell' art.28, della Legge 17 Agosto 1942, n. 1150.

Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza licenza di costruzione o in contrasto con questa, si applica in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall' Ufficio Tecnico Erariale. Le disposizioni di cui al precedente comma trovano applicazione anche nel caso di annullamento della licenza.

Art.56

Adeguamenti al presente Regolamento delle costruzioni esistenti

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

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

Art.57

Disposizioni transitorie

Entro un anno dall' entrata in vigore del presente Regolamento le porte delle macellerie dovranno essere sostituite con cancelli in ferro, e le case, confinanti con pubbliche vie, che ne siano ancora sprovviste dovranno provvedere alla posa di canali di gronda e dei tubi di scarico delle acque pluviali.

Per tre anni dalla entrata in vigore del presente Regolamento e per costruzioni già esistenti alla data di adozione del Regolamento stesso, nella zona B - C2 sarà ammessa l' edificazione di autobox anche se non siano rispettate tutte le

disposizioni di zona.

(*)In via transitoria per il periodo di tre anni, e per una sola volta, le stalle tradizionali esistenti attualmente nelle zone residenziali o nella fascia di m 60 dal limite del Piano di Fabbricazione, possono essere trasferite in zona "agricola", nella fascia compresa fra i 60 e i 200 metri (300 per il Capoluogo) misurati dal limite delle zone di sviluppo, con possibilità di aumento della superficie coperta della stalla esistente fino al 150%.

Le stalle esistenti ed ubicate nella fascia fra i 60 ed i 200 metri (300 nel Capoluogo) possono essere trasferite con un aumento fino al 150% della superficie coperta dalla stalla esistente.

Le vecchie stalle come sopra trasferite non possono più essere utilizzate come tali.

[(*) Delibera di Consiglio n. 226 dei 16.6.78.]

Art.58

Entrata in vigore del presente Regolamento

Il presente Regolamento entrerà in vigore dopo l' approvazione Provveditoriale, e dopo la prescritta pubblicazione di 15 giorni all' Albo Pretorio del Comune.

Art.59

Allegati al Regolamento

Fanno parte integrante del Regolamento Edilizio i seguenti elaborati:

A – Tabella dei tipi edilizi;

B – Corografia 1: 25.000;

C – Zonizzazione 1: 5000 e 1: 10.000;

D – Relazione Tecnica.

Montichiari, 22 Maggio 1971.

IL SINDACO
Dott. Giuseppe
Scalvini

IL SEGRETARIO
COMUNALE
Aldo Zaffanella

MODIFICA ED INTEGRAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE E DEL REGOLAMENTO COMUNALE D' IGIENE E SANITA' , A SEGUITO DEI DECRETO MINISTERIALE 5 LUGLIO 1975, RECANTE MODIFICAZIONI ALLE ISTRUZIONI MINISTERIALI RELATIVAMENTE ALL' ALTEZZA MINIMA ED AI REQUISITI IGIENICO-SANITARI PRINCIPALI DEI LOCALI D' ABITAZIONE.

Visto il Decreto Ministeriale 5 luglio 1975, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975. recante modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 Giugno 1896 relativamente all' altezza minima ed requisiti igienico - sanitari principali dei locali d' abitazione, il quale dispone quanto segue:

- 1) l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazioni è fissata m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti e i ripostigli.
- 2) Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq.14, per i primi 4 abitanti, e mq. 10 per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9, se per una persona , e di mq. 14, se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza da soggiorno di almeno mq.14. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.
- 3) Ferma restando l'altezza minima interna di m 2,70, l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq.28, e non inferiore a mq. 28 se per due persone.
- 4) Gli alloggi debbono essere dotati di impianti di riscaldamento. La temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18°C e i 20°C; deve essere, in effetti, rispondente a tali valori e deve essere uguale in tutti gli ambienti e nei servizi, esclusi i ripostigli. Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanenti.
- 5) Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli, debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna non inferiore al 2% e comunque, la

superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. Per gli edifici compresi nell'edilizia pubblica residenziale occorre assicurare, sulla base di quanto sopra disposto e dei risultati e sperimentazioni razionali. L'adozione di dimensioni unificate di finestre e, quindi, dei relativi infissi.

- 6) Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti. E' comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.) prima che si diffondano. Il "posto di cottura", eventualmente annesso al locale di soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
- 7) La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica. Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera. Per ciascun alloggio almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti servizi igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.
- 8) I materiali utilizzati per le costruzioni di alloggi e la loro messa in opera debbono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni. All'uopo per la completa osservanza di quanto sopra disposto occorre far riferimento ai lavori ed agli standards consigliati dal ministero dei lavori pubblici o da altri qualificati organi pubblici.
- 9) Tutta la parte delle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 o comunque, in contrasto con le presenti disposizioni deve ritenersi abrogati.

Rilevato che dette nuove norme, sono in parte modificative ed in parte innovative od integrative delle corrispondenti disposizioni vigenti e contenute

- a) nel Regolamento edilizio comunale, particolarmente agli art.3 1 - 32 - 3 7
- b) nel regolamento comunale d'igiene e sanità, particolarmente agli art.41-46-47-49-50-dal 56 al 63 e 99, in attesa del completo aggiornamento dei predetti regolamenti;

Ritenuto di dover recepire le suddette nuove norme nei Regolamenti Comunali

Dopo gli interventi dei Sig. Geom. ESTE, che segnala la necessità che venga prescritto anche un adeguato isolamento termico dei locali, e non soltanto acustico (art.8), e che la Commissione Edilizia faccia rispettare tali norme;

Sig. FACCIO, che invita a presentare una vibrata protesta al Comando Provinciale dei Vigili dei Fuoco perché le pratica di abitabilità non possono essere concluse e stanno ferme anche per tre anni perché manca il nullaosta di quell' Ufficio, e una situazione dei genere non può più essere tollerata;

Sig. Bazzani: che chiede se la normativa in esame è applicabile anche in caso di restauro di fabbricati vecchi, ottenendo risposta affermativa dal Signor Presidente;

Con voti favorevoli UNANIMI PALESI

DELIBERA

- A) di recepire quanto disposto nel Decreto Ministeriale 5 luglio 1975, in premessa integralmente riportato integrando l' art.8, dopo le parole “un’adeguata protezione acustica... ” , con le parole “e termica”;
- B) di considerare pertanto modificate o integrate, secondo le norme portate dal citato D.M.. quanto disposto in merito dai vigenti:
- 1) Regolamento edilizio comunale, in particolare agli art.30, 31 32 e 37;
 - 2) Regolamento comunale di igiene e sanità, in particolare agli art.41,46,47,50, dal56 al59 dal 60 al 63 e il 99; di considerare quindi decaduta ogni norma contenuta nei citati regolamenti , difforme o contrastante con le disposizioni di cui al citato D.M.