



COMUNE DI CILAVEGNA

**REGOLAMENTO
EDILIZIO**

Modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 29.09.2005 –
Modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 26.01.2017.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Nella formazione del Reg. Edilizio si sono segnate le indicazioni contenute nell'art. 33 della Urbanistica 17 Agosto 1942, n° 1150, integrandole con le disposizioni della Legge 6 Agosto 1967, n°765, e con i Decreti Ministeriali 1 e 2 Aprile 1968.

Esso si compone di 7 parti suddivise in titoli ognuno dei quali comprende una serie di articoli che disciplinano tutta la materia e cioè:

- Parte prima
Riguarda gli scopi ed i campi di applicazione, fissa le modalità per l'autorizzazione ed il controllo delle opere e per le attribuzioni e funzionamento della C.E. suddiviso in 4 articoli.
- Parte seconda
Contiene in 4 titoli le norme che disciplinano la fabbricazione nel territorio Comunale, le caratteristiche edilizie, gli allineamenti, le parti complementari degli edifici e le sovrastrutture, nonché la sistemazione delle aree edificabili e dei marciapiedi.
- Parte terza
Contiene le norme particolari sul rispetto delle caratteristiche ambientali e degli edifici di interesse artistico, storico o monumentale oltre che sulla disciplina delle opere cimiteriali e sulle lapidi, targhe, numeri civili ed infissi di interesse pubblico.
- Parte quarta
Riguarda le norme igienico - edilizie che in 3 titoli forniscono le prescrizioni sulla salubrità dei terreni utilizzati a scopo edilizio, sull'approvvigionamento idrico, sullo smaltimento delle acque luride, sulle altezze e caratteristiche dei locali, sul loro dimensionamento e sui rapporti di illuminazione.
- Parte quinta
Si riferisce alla stabilità e sicurezza delle costruzioni, ai modi di esecuzione, sugli obblighi di manutenzione, alla prevenzione dei pericoli di incendio, ed alle cautele da osservare nella esecuzione dei lavori; questa parte è suddivisa in tre titoli.
- Parte sesta
Descrive, in 4 titoli, il programma di fabbricazione nel territorio Comunale, con le caratteristiche e la qualificazione delle zone, le norme interpretative delle prescrizioni, i limiti di distanza e altezza degli edifici, le forme di partecipazione degli insediamenti alla formazione degli spazi pubblici, o riservati alle attività collettive, le norme sulle caratteristiche delle lottizzazioni.
- Parte settima
Conclude con due titoli, il Regolamento, dettando norme transitorie per l'adeguamento delle iniziative edilizie che risultano l'atto al momento di adozione del programma di fabbricazione, e circa l'altezza degli edifici nel vecchio nucleo e zone configurate, oltre alle norme finali che riguardano la entrata in vigore del Regolamento.

La forma descritta dei vari articoli, anziché ridursi a semplici schematizzazioni delle varie procedure, obblighi e prescrizioni, è stata mantenuta, per quanto possibile, ad un livello di normale interpretabilità, perché l'uso del Regolamento possa risultare alla portata di tutti gli interessati.

Gli argomenti trattati dovrebbero assolvere con grande attendibilità alla funzione di dirigere e di disciplinare, pur nella loro casistica innumerevole, tutti i problemi connessi con la edilizia del territorio comunale.

INDICE

PARTE I - NORME GENERALI

Titolo I - Disposizioni generali. Natura e scopi del Regolamento

- Art. 1 Contenuto del Regolamento
- Art. 2 Richiamo a disposizioni di legge
- Art. 3 Limiti e validità
- Art. 4 Responsabilità
- Art. 5 Requisiti dei progettisti, dei direttori dei Lavori e delle Imprese

Titolo II - Autorizzazione per la esecuzione di opere o programmi

- Art. 6 Opere o programmi soggetti ad autorizzazione
- Art. 7 Opere non soggette ad autorizzazione
- Art. 8 Richiesta di licenza od autorizzazione
- Art. 9 Documenti da allegare alla richiesta di concessione
- Art. 10 Progetti di massima
- Art. 11 Eccezioni
- Art. 12 Competenze delle Casse di Previdenza Professionali
- Art. 13 Esame dei progetti, comunicazione dell'esito
- Art. 14 Licenza di costruzione
- Art. 15 Limite di validità del nulla osta (licenza edilizia)

Titolo III - Commissione Edilizia –

- Art. 16
- Art. 17
- Art. 18

SOPPRESSO

Titolo IV - Esecuzione e controllo delle opere

- Art. 19 Richiesta e consegna dei punti fissi
- Art. 20 Divieto di ingombrare spazi pubblici
- Art. 21 Conservazione della licenza
- Art. 22 Cartella di cantiere obbligatorio
- Art. 23 Inizio dei lavori
- Art. 24 Ultimazione dei lavori
- Art. 25 Interruzione dei lavori
- Art. 26 Autorizzazione di abitabilità e di uso degli edifici
- Art. 27 Richiesta di visita per l'autorizzazione di abitabilità e di uso
- Art. 28 Controllo sulla esecuzione dei lavori e provvedimenti conseguenti
- Art. 29 Sanzioni penali
- Art. 30 Ispezioni a fabbricati esistenti

PARTE II DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

Titolo I - Coordinamento Urbanistico

- Art. 31 Osservanza del piano di fabbricazione
- Art. 32 Piani di lottizzazione
- Art. 32 bis Piani di lottizzazione promossi dal Comune
- Art. 33 Comparti edificatori
- Art. 34 Apertura di strade private
- Art. 35 Prescrizioni per le strade private
- Art. 36 Prescrizioni particolari per le strade private esistenti

Titolo II - Caratteristiche delle tipologie edilizie

- Art. 37 Altezza degli edifici
- Art. 38 Altezza degli edifici in rapporto alla larghezza delle strade
- Art. 39 Altezza degli edifici in fregio a spazi e piazze pubbliche
- Art. 40 Edifici arretrati alla linea stradale, possibilità di arretramenti ed oneri relativi
- Art. 41 Distacco dei fabbricati dai confini e tra i corpi di fabbrica
- Art. 42 Edifici non fronteggianti spazi pubblici
- Art. 43 Volumi - Loro determinazioni
- Art. 44 Calcolo dei cortili e spazi liberi
- Art. 45 Area di cortili o spazi liberi composti da proprietà diverse
- Art. 46 Cortili preesistenti
- Art. 47 Sporto di balconi, pensiline, ecc. nei cortili
- Art. 48 Sporto di poggianti, pensiline, ecc. negli altri spazi liberi
- Art. 49 Costruzioni considerate inesistenti
- Art. 50 Cortili e spazi aperti verso la strada pubblica
- Art. 51 Cavedi e chiostrine
- Art. 52 Latrine esterne
- Art. 53 Allineamenti tortuosi
- Art. 54 Obbligo degli accessi carrai
- Art. 55 Dimensioni degli accessi carrai
- Art. 56 Conservazione degli accessi carrai esistenti
- Art. 57 Rampe di Servizi o degli accessi carrai
- Art. 58 Divieti
- Art. 59 Eccezioni

Titolo III - Aspetto esterno degli edifici

- Art. 60 Decoro degli edifici
- Art. 61 Sporti, aggetti, emergenze sul suolo pubblico
- Art. 62 Comignoli, antenne, mensole, sovrastrutture varie
- Art. 63 Sporti e aggetti di balconi, insegne a bandiera, pensiline e gronde sul suolo pubblico
- Art. 64 Insegna a parete - mostre di merci - lampade segnali luminosi
- Art. 65 Tende sporgenti sul suolo pubblico a piano terreno
- Art. 66 Caratteristiche delle insegne, mostre di merci, tende, ecc
- Art. 66 bis Illuminazione per esterni e insegne luminose

Titolo IV - Prescrizioni di carattere speciale

- Art. 67 Sistemazione aree scoperte
- Art. 68 Recinzioni delle aree scoperte - Caratteristiche delle recinzioni

- Art. 69 Gronde
- Art. 70 Infissi di porte, finestre, inferriate e vetrine
- Art. 71 Finestre dei sotterranei
- Art. 72 Porticati
- Art. 73 Marciapiedi
- Art. 74 Accessi carrai nei marciapiedi rialzati
- Art. 75 Canali di gronda e pluviali
- Art. 76 Ripari ai tetti inclinati
- Art. 77 Scarico dell'acqua sul suolo pubblico

PARTE III - NORME E PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

- Art. 78 Rispetto delle caratteristiche ambientali
- Art. 79 Edifici di interesse artistico, storico o monumentale
- Art. 80 Lapidi, stemmi, targhe stradali, infissi di interesse pubblico e numeri civili
- Art. 81 Opere nel Cimitero

PARTE IV - NORME IGIENICHE EDILIZIE -

Titolo I - Prescrizioni igienico costruttive

- Art. 82 Salubrità del terreno, provvedimenti per terreni umidi
- Art. 83 Acquai e scarichi di acqua
- Art. 84 Acqua potabile
- Art. 85 Cappa e camini, fornelli, ecc.
- Art. 86 Fognature
- Art. 87 Protezione dall'umidità ed isolamento termico

Titolo II - Requisiti degli ambienti interni

- Art. 88 Superficie ed altezze dei locali, soppalchi
- Art. 89 Aereazione ed illuminazione dei locali
- Art. 90 Sotterranei, cantine, vespai
- Art. 91 Latrine bagni, docce

Titolo III - Costruzioni di speciale destinazione

- Art. 92 Norme edilizie per gli edifici industriali, commerciali e simili
- Art. 93 Locali di uso pubblico collettivo
- Art. 94 Fabbricati rurali ed annessi

PARTE V - STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI -

Titolo I - Norme di buona costruzione

- Art. 95 Obbligo di esecuzione di opere edilizie a regola d'arte
- Art. 96 Obbligo di manutenzione degli edifici, riparazione, ripulitura e tinteggiatura delle facciate
- Art. 97 Provvedimenti in casi di pericolo per la sicurezza

Titolo II - Prevenzione dei pericoli d'incendio

- Art. 98 Prescrizioni generali
- Art. 99 Norme relative alle singole parti degli edifici
- Art. 100 Uso bombole a gas
- Art. 100 bis Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico

Titolo III - Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori

- Art. 101 Cautele contro danni e molestie
- Art. 102 Cesate
- Art. 103 Strutture provvisorie protettive
- Art. 104 Cautele da osservare nelle opere di demolizione
- Art. 105 Interruzione dei lavori ed obblighi relativi
- Art. 106 Scavi
- Art. 107 Ruleri monumentali ed oggetti ritrovati
- Art. 108 Trasporto e smaltimento di materiali provenienti da scavi e demolizioni

PARTE VI - PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Titolo I - Norme generali

- Art. 109 Contenuto del P.d.F.
- Art. 109 bis Interpretazione delle norme di fabbricabilità
- Art. 109 ter Inammissibilità di deroghe

Titolo II - Norme urbanistiche di zona

- Art. 110 Zonizzazione del territorio
- Art. 111 Destinazione delle varie zone

Titolo III -

- Art. 112 Limiti di distanza dei fabbricati dalle strade
- Art. 113 Limiti di distanza fra i fabbricati
- Art. 114 Limiti di altezza degli edifici
- Art. 115 Partecipazione degli insediamenti residenziali e produttivi alla formazione degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi

Titolo IV - Attuazione di programma di fabbricazione

- Art. 116 Rilascio delle licenze edilizie - condizioni
- Art. 117 Norme generali sulle caratteristiche delle lottizzazioni
- Art. 118 Recinzioni
- Art. 119 Corpi di un solo piano fuori terra - Possibilità di esecuzione - Destinazioni - Ubicazione
- Art. 120 Prescrizioni sul verde privato da ricavare nelle singole zone

PARTE VII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Titolo I - Norme transitorie

Art. 121 Norme transitorie per l'adeguamento di iniziative edilizie, in atto al momento di adozione, alle norme del programma di fabbricazione

Art. 122 Altezze degli edifici nel Vecchio Nucleo e zone configurate

Titolo II - Norme finali

Art. 123 Entrata in vigore del Regolamento

PARTE I - NORME GENERALI

Titolo I

DISPOSIZIONI GENERALI, NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Art. 1 - Contenuto del Regolamento -

Il presente Regolamento stabilisce, ad integrazione di tutte le leggi e disposizioni generali e del Codice Civile, le norme particolari che disciplinano l'attività edilizia ed urbanistica in tutto il territorio comunale in rispetto dell'allegato Programma di fabbricazione. Fanno parte di questo Regolamento :

- a) – Corografia del territorio in scala 1:25.000
- b) – Azzonamento in scala 1:5000
- c) – Tabella dei tipi edilizi
- d) - Relazione

Art.2 - Richiamo a disposizione di legge -

È richiamata in particolare la osservanza della Legge 6 Agosto 1967, n° 765, e successive modifiche od integrazioni. –

Art.3 - Limiti e validità -

Sono soggetto alle norme e prescrizioni del presente Regolamento le opere edilizie o di viabilità da costruire, modificare o demolire nonché la formazione dei comparti edificatori o di piani di lottizzazione nel territorio del Comune, affinché nella esecuzione di dette opere, o programmi, siano costantemente soddisfatte le esigenze della solidità, della salubrità, dell'estetica, del decoro, della sicurezza pubblica, dell'igiene e della funzionalità.

È sempre in facoltà della Autorità Comunale di sentire il parere della Soprintendenza ai monumenti o di altri Enti od organi competenti, nei limiti dei poteri conferiti ai medesimi dalle disposizioni di legge, per quelle opere od edifici che sono soggetti a speciali vincoli o prescrizioni particolari.

Art.4 - Responsabilità -

L'osservanza delle prescrizioni del presente Regolamento non limita la responsabilità dei progettisti, dei proprietari, dei direttori e dell'impresa assuntrice dei lavori, nell'ambito delle rispettive competenze, per atti od omissioni in violazione delle leggi vigenti. –

La licenza edilizia si intende accordata sempre salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi e non esonera i responsabili delle opere, sopra indicati, dalla osservanza, sotto la loro responsabilità, di tutte le disposizioni e prescrizioni delle leggi e dei regolamenti –

Art.5 - requisiti dei progettisti, dei direttori dei lavori e delle Imprese -

Il progettista ed il direttore dei lavori devono essere ingegneri o architetti o geometri o periti edili, abilitati ad esercitare la professione, nell'ambito delle rispettive competenze secondo le prescrizioni di legge che loro si riferiscono, e iscritti ai relativi albi professionali.-

Le imprese assuntrici dei lavori dovranno essere iscritte alla rispettiva categoria professionale presso la Camera di commercio.-

Titolo II
AUTORIZZAZIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE O PROGRAMMI

Art.6 - Opere o programmi soggetti ad autorizzazione -

Non possono essere eseguite od avere attuazione, senza autorizzazione del Sindaco, le seguenti operazioni:

- a) Demolizioni, costruzioni, restauri, riattamenti e trasformazioni in genere, anche parziali, sia interne che esterne, di edifici e di recinzioni, ivi compresa la collocazione di vetrine per negozi, opere cimiteriali;
- b) Scavi, rinterri e modificazioni al suolo pubblico o privato con opere e costruzioni sotterranee, ivi compresa la trivellazione di pozzi per sollevamento d'acqua ed il collocamento di canalizzazione e cavi di qualunque tipo;
- c) Tinteggiature e decorazioni esterne dei fabbricati e dei muri di cinta in genere, per fabbricati aventi particolare valore ambientale;
- d) Apposizione di tende o similari aggettanti sul suolo pubblico o verso spazi pubblici;
- e) Modifica di serramenti esterni, collocazione di insegne, di tabelle o cartelli, di insegne luminose o lampade, di cartelloni pubblicitari o di qualunque altro oggetto che a qualsiasi scopo venga affisso od esposto permanentemente all'esterno dei fabbricati o sia comunque visibile alla pubblica via;
- f) Condutture elettriche ed opere inerenti interessanti l'esterno dei fabbricati;
- g) Lottizzazione di aree, formazione di settori di ristrutturazione ed apertura di strade private; Opere di urbanizzazione in genere. –

Art.7 - Opere non soggette ad autorizzazione –

Possono essere eseguite senza particolare autorizzazione oltre a quelle di semplice manutenzione, sempre che non avvengano negli stabili dichiarati di interesse artistico o storico o negli immobili vincolati dal programma di fabbricazione per demolizione o trasformazione, le seguenti opere:

- 1) Rimozione o sostituzione parziale o totale dei pavimenti;
- 2) Sostituzione parziale o totale dei serramenti interni;
- 3) Sostituzione senza modifica dei serramenti esterni;
- 4) Tinteggiatura o decorazioni interne;
- 5) Ricorrimento normale dei tetti;
- 6) Impianto per servizi accessori, come illuminazione, riscaldamento, ventilazione, sostituzione di apparecchi igienici ed opere inerenti, distribuzione idrica, salvo l'osservanza delle disposizioni di leggi od altri regolamenti o che non comportino trasformazioni nell'edificio;
- 7) Operazioni di scavo per la distribuzione e la derivazione di acque di irrigazione, comprese nelle opere d'arte relative, entro terra, o la posa di impianti fissi per la irrigazione nelle zone destinate alla agricoltura, così come la posa di delimitazioni e recinti, a protezione delle proprietà fondiarie, che non siano eseguite in muratura o altri materiali con struttura piena, e che non risultino in fregio a strade pubbliche o seggette al pubblico transito.

Art.8 - Richiesta di licenza od autorizzazione –

La licenza edilizia viene rilasciata per le opere previste dai Commi 1 – 2 – 6 – dell'articolo 6.

La richiesta di licenza diretta al sindaco deve essere redatta in competente bollo sul modulo predisposto dalla Amministrazione Comunale, completata in ogni sua parte e firmata, con indicazione del **domicilio**, e di un recapito nel Comune, in caso di residenza in altra sede :

- a) Dai Committenti delle opere o dal loro legale rappresentante
- b) Dal proprietario del terreno quando sia persona diversa dal Committente;
- c) Dal progettista;

Dal titolare o dal legale rappresentante della Impresa esecutrice responsabile dei lavori.

Le firme dei direttori dei lavori e dell'Impresa esecutrice dei lavori stessi potranno essere apposte anche al momento del rilascio della licenza e comunque prima dell'inizio dei lavori. Tutti i documenti e i tipi allegati alla richiesta di licenza dovranno essere firmati come indicato ai commi precedenti.

La autorizzazione di cui il Comma 7 dell'articolo 6, richiede la presentazione di una istanza simile a quella indicata nei commi precedenti, con l'esclusione delle firme del direttore dei lavori e dell'Impresa esecutrice.

Le opere di cui ai Commi 3 - 4 - 5 - dell'articolo 6, sono sottoposte a semplice autorizzazione.

La richiesta, formulata in competente bollo su modulo predisposto dalla Amministrazione Comunale, dovrà essere firmata, con la stessa modalità precedentemente indicata, dai committenti delle opere e dai proprietari dell'immobile o dal loro legale rappresentante, quando sia persona diversa dal committente.-

Art.9 - Documenti da allegare alla richiesta di concessione-

Per la esecuzione di tutte le operazioni indicate nell'Art.6 dovranno essere allegati alla istanza i seguenti elaborati:

- a) Una planimetria generale della località con rapporto non inferiore a 1:2.000, estesa per una zona di almeno 100 metri di raggio rispetto alla proprietà interessata, con indicazione dell'orientamento, della situazione di fatto degli edifici esistenti e della viabilità, all'atto della presentazione, e con individuazione, mediante colore diverso, delle proprietà in cui si opera e dell'edificio in cui avvengono i lavori o del progetto di nuova costruzione od installazione;
- b) Ove occorra, disegni illustrativi delle opere od installazioni che si intendono eseguire, con piante, sezione e prospetti, opportunamente quotati, in scala che, per le operazioni di massa, non dovrà essere inferiore al rapporto 1:100, e ; per le operazioni di dettaglio, come per quelle indicate ai commi 4 e 5 dell'Art.6, non inferiore al rapporto 1:10.

Per le operazioni indicate nel Comma I dell'Art. 6, occorre in oltre allegare alla istanza, in duplice copia, muniti del visto del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove necessario, i seguenti elaborati nei quali, quando non si tratti di edifici di nuova progettazione, devono apparire evidenti, mediante colorazione diversa, la situazione attuale e quella progettata:

- 1) Planimetria particolare della proprietà in scala non inferiore a 1:200; con tutti gli edifici esistenti o progettati, opportunamente quotata in modo da consentire il calcolo delle superfici libere e coperte, la verifica dei rapporti tra gli spazi liberi e le pareti perimetrali, la valutazione delle distanze dai confini, dalle strade e fra gli edifici, ed il calcolo dei volumi.

Nella planimetria dovranno essere indicate: le pareti degli edifici di terzi, posti sui confini della proprietà, con le loro altezze e la ubicazione degli edifici di terzi prossimi al confine, con la distanza dal confine stesso;

le zone soggette a servitù di transito e le zone soggette a vincoli di non edificazione o di edificazione limitata;

le strade pubbliche o private che lambiscono la proprietà con le larghezze relative.

- 2) Piante quotate dei vari piani, compresi lo scantinato e la copertura in scala 1:100 o 1:50, con indicata la superficie dei singoli vani ed il rapporto di illuminazione;
- 3) Sezioni quotate in scala 1:100 o 1:50 operate sulle linee più importanti per la descrizione dell'edificio e per la individualizzazione altimetrica del terreno, con indicate le altezze dei piani da pavimento a pavimento, quelle interne di ogni piano e le altezze riferite alle strade od al terreno circostante.
- 4) Prospetti esterni ed interni in scala 1:100 o 1:50 con l'indicazione dell'accostamento degli edifici vicini, ove esistano, rappresentati in modo reale in tutti i particolari.
- 5) Particolari costruttivi in scala 1:20 o 1:10, delle parti caratteristiche e decorative delle facciate con la indicazione dei materiali da impiegare.

Il tipo dimostrativo della fognatura domestica e dello scarico dei pluviali in rapporto alla fognatura pubblica nella scala non inferiore di 1:200, il tipo di approvvigionamento idrico o con pozzi o mediante allacciamento all'acquedotto comunale, il modo di raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Sono altresì da allegare, prima del rilascio della autorizzazione, a corredo delle istanze concernenti le operazioni indicate nel comma 1 dell'Art.6 i seguenti documenti:

- Copie autentiche delle eventuali convenzioni fra confinanti;
- Copia della avvenuta denuncia presso il Genio Civile delle opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso, delle opere a struttura metallica;

Per le lottizzazioni e la formazione di settori di ristrutturazione i documenti da allegare alle istanze sono indicate nel Capitolo specifico.

L'Amministrazione Comunale ha sempre il diritto di richiedere, a maggiore illustrazione delle istanze e delle opere con esse proposte, dettagli grafici, notizie, ed anche fotografie, per i casi in cui si renda necessaria una documentazione più completa.

Per le costruzioni di carattere industriale dovrà essere allegata una relazione tecnica igienica che, in relazione alla ubicazione dell'industria, alle sue caratteristiche ed ai cicli di produzione, illustri i metodi predisposti per garantire la innocuizzazione e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e gassosi nel quadro delle vigenti disposizioni legislative contro l'inquinamento.

Art.10 - Progetti di massima-

Per opere di particolare importanza, o nei casi in cui possano sorgere dubbi sulla interpretazione del presente Regolamento e del Piano di fabbricazione, è consentita la presentazione di progetti di massima o schemi volumetrici allo scopo di ottenere un parere preliminare. L'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di richiedere, oltre al parere della commissione edilizia, la consulenza degli estensori del presente regolamento ed i pareri di Enti od Organi competenti nei limiti dei poteri loro conferiti dalle disposizioni di legge- Il parere finale formulato dalla Amministrazione Comunale ha validità di un anno, non ha valore di licenza edilizia, non autorizza l'inizio di alcuna opera, e non esclude l'eventuale successiva procedura istruttoria dei progetti definitivi.

Art.11 - Eccezioni -

È fatta eccezione al precedente Art.6 per le opere urgenti necessarie per assicurare la stabilità degli edifici e che interessino la pubblica incolumità, oppure imposte dall'Autorità.

In ogni caso dovrà darsi immediatamente comunicazione al Comune dell'inizio delle opere, motivando le ragioni dell'urgenza della loro esecuzione.

Successivamente e tempestivamente, si dovrà presentare regolare istanza con la dovuta documentazione per ottenere la sanzione regolare da parte del Comune.

Per i casi che riguardano la stabilità degli edifici la comunicazione dovrà essere accompagnata dalla dichiarazione di un tecnico responsabile nei limiti di competenza, sulle ragioni che impongono l'intervento, e sulle modalità di esecuzione.

Il Committente, il Direttore e l'Assuntore dei lavori, risponderanno della conformità delle opere alle disposizioni delle leggi e dei regolamenti in vigore, ed avranno l'obbligo di attenersi alle prescrizioni che verranno in seguito fatte dal Sindaco, tanto per le opere già eseguite quanto per quelle ancora da eseguire.

Art.12 - competenze delle Casse di Previdenza Professionale –

Con la presentazione del progetto o prima dell'ottenimento della licenza deve essere data dimostrazione dell'avvenuto pagamento delle competenze relative alle casse di Previdenza dei Professionisti.-

Art.13 - Esame dei progetti, comunicazione dell'esito –

La licenza viene rilasciata dal Sindaco con atto scritto formale entro 60 giorni dalla presentazione della domanda dopo aver sottoposto il progetto stesso all'esame della Commissione Edilizia secondo quanto dispone il presente Regolamento.-

Entro lo stesso termine deve essere comunicato il diniego dell'accoglimento dell'istanza, motivandone le ragioni.

Ove la domanda non sia stata corredata di tutti i documenti prescritti, oppure occorressero altri chiarimenti, oppure si attendessero altre autorizzazioni, quali quelle dell'Ufficiale Sanitario Provinciale, dei Vigili del Fuoco, della Commissione Provinciale per gli scarichi industriali, della Soprintendenza ai monumenti, dell'Autorità Militare, del Provveditorato alle Opere Pubbliche della Lombardia, ecc., di ciò sarà data comunicazione scritta al richiedente e, in tal cosa, il termine dei 60 giorni decorre dal giorno in cui saranno stati perfezionati gli adempimenti menzionati nella comunicazione.

Per la esecuzione di opere edilizie, con la licenza verrà restituita una copia del progetto, debitamente vistato che deve essere conservato per consentire i controlli in fase di realizzazione.

Art.14 - Licenza di costruzione–

La licenza per esecuzione di opere edilizie costituisce semplice presunzione della conformità delle opere stesse alle leggi e ai regolamenti in vigore. Essa non esonera dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti e dalla responsabilità conseguenti, rimanendo sempre salvi e impregiudicati i diritti di terzi.

Il sindaco può far sospendere le opere arbitrariamente intraprese, quelle non conformi al progetto o , per qualsiasi ragione, non regolamentari, con la facoltà di ordinare la riforma di queste ultime o di dar corso agli altri provvedimenti del caso a norma della vigente legislazione urbanistica.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo la vigilanza sarà esercitata nei modi indicati dall'Art.28 del presente regolamento.

Non si potranno, senza nuova autorizzazione, apportare varianti in corso di lavoro ai progetti approvati.

Si fa eccezione per le suddivisioni interne degli appartamenti, le quali potranno essere modificate, purché le variazioni non provochino contrasti con le disposizioni regolamentari, dandone semplice comunicazione al sindaco e presentando tempestivamente in seguito, a varianti eseguite, una nuova istanza coi disegni, dimostrativi. In questo caso la licenza di variante verrà rilasciata solo se le modifiche apportate risultino regolari, in difetto si dovranno operare in sito le riforme necessarie. Nei centri abitati e nelle zone di espansione il rilascio della licenza edilizia è subordinato alla esistenza di opere di urbanizzazione primaria o alla previsione comunale di realizzare dette opere nel successivo triennio o, infine, all'impegno del privato costruttore di eseguire a proprie spese le opere stesse. Questo impegno può essere sostituito dal pagamento al Comune di una somma commisurata al costo presumibile delle opere e che sarà vincolata alla realizzazione di queste ultime.

Art.15 - Limite di validità del nulla osta (licenza edilizia) –

Il nulla osta ha la validità di un anno dalla data di emissione. Le opere non iniziate entro questo termine, e quelle iniziate, ma rimaste in sospeso per oltre sei mesi, non potranno essere intraprese se non dopo aver rinnovato la domanda ed ottenuto una nuova licenza. Se il richiedente non avrà provveduto al ritiro della licenza entro i 60 giorni dalla comunicazione di conclusione della istruttoria, la istruttoria stessa sarà ritenuta decaduta.

Titolo III
COMMISSIONE EDILIZIA

Art.16
Art.17
Art.18

Titolo soppresso con delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 26.01.2017
--

Titolo IV
ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art.19 - Richiesta e consegna dei punti fissi.

Quando l'edificio debba sorgere dalle fondazioni in confine con la sede di una strada aperta o da aprirsi, il proprietario deve chiedere al Sindaco, in tempo utile, la determinazione di punti fissi di linea e di livello, al quale egli dovrà poi esattamente attenersi. Entro 15 giorni dalla presentazione della domanda , si dovrà addivenire alla consegna di detti punti fissi. Prima di questa determinazione non si potrà procedere all'inizio dei lavori. Per la consegna dei punti fissi l'edificante deve fornire gli operai e gli attrezzi occorrenti e presentarsi a tutte le operazioni che all'uopo gli verranno indicate.

Art.20 – Divieto di ingombrare spazi pubblici.

È vietato ingombrare spazi pubblici adiacenti alla costruzione. Solo nel caso di assoluta necessità, l'Amministrazione Comunale, a richiesta, potrà concedere il deposito temporaneo di materiali con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite, nonché delle norme per la occupazione di spazi ed aree pubbliche.-

Art.21 –Conservazione della licenza.

La licenza edilizia e gli allegati di progetto restituiti dal Comune, dovranno essere conservati, in originale, o in copia autentica dal Segretario del Comune stesso, presso il cantiere in cui si eseguono i lavori per essere presentati in ogni circostanza alla Autorità Comunale, ai suoi funzionari o Agenti incaricati dalla vigilanza.

Art.22 – Cartello di cantiere obbligatorio.

Nei cantieri dovrà essere affisso, ben visibile dall'esterno, un cartello nel quale siano indicati: l'oggetto dei lavori, il Committente, l'impresa, il Progettista, il Direttore dei lavori, il Direttore del cantiere, il numero e la data della licenza edilizia.

Art.23 – Inizio dei lavori.

L'inizio dei lavori deve essere comunicato per iscritto al comune in tempo utile per provvedere all'accertamento. Eventuali cambiamenti del Direttore dei Lavori o del Costruttore, rispetto a quelli dichiarati in sede di rilascio della licenza, dovranno essere tempestivamente segnalati.

Art.24 – Ultimazione dei lavori.

Non appena una costruzione o la parte di essa ampliata sia ultimata nella copertura, il Committente deve farne tempestiva denuncia per iscritto.

Analoga denuncia deve essere fatta alla ultimazione delle opere, siano esse di sistemazione o di nuova costruzione, di tutto il fabbricato.

Le risultanze degli accertamenti dovranno essere inserite nel fascicolo riguardante l'edificio.

Art.25 – Interruzione dei lavori.

Nel caso in cui sia necessario interrompere l'esecuzione dei lavori, si dovrà provvedere alle opere necessarie per garantire la solidità delle parti costruite e per evitare danni alla incolumità pubblica, eventuali situazioni di pericolo e deturpamento dell'ambiente urbano.

In caso di inadempienza in Sindaco provvederà a termine delle vigenti leggi.

Se la interruzione durerà oltre tre mesi si potranno anche far cessare le concessioni per la occupazione di suolo pubblico.

Art.26 – Autorizzazione di abitabilità e di uso degli edifici.

Nessun edificio di nuova costruzione, oppure modificato o riparato con nuove strutture o murature, potrà essere interamente o parzialmente abitato od utilizzato senza che il Sindaco ne abbia accordata l'autorizzazione, previa ispezione ed accertamenti dell'Ufficiale Sanitario o degli organi tecnici del Comune.

Dal verbale di visita dovrà risultare che l'edificio risponde alle prescrizioni delle vigenti leggi sanitarie e corrispondere al progetto licenziato.

L'autorizzazione è subordinata al nulla osta del genio civile per le opere in cemento armato e le strutture in ferro ed al nulla osta del Comando Vigili del Fuoco, ove necessario.

Art.27 – Richiesta di visita per l'autorizzazione di abitabilità e di uso.

Le visite per le consultazioni di cui l'articolo precedente devono essere richieste dal Committente cono domanda regolare in bollo.

Il Sindaco non darà corso alle domande se, negli accertamenti effettuati durante l'esecuzione dei lavori, saranno emerse irregolarità, e fino a quando non siano stati definiti favorevolmente, o conclusi, i provvedimenti conseguiti.

Art.28 – Controllo sull'esecuzione dei lavori e provvedimenti conseguenti.

Ogni costruzione è soggetta al controllo dell'Autorità Comunale durante la esecuzione dei lavori.

La vigilanza sull'esecuzione di opere edilizie verrà esercitata da funzionari o agenti municipali. Al fine dell'esercizio della vigilanza predetta ed in particolare, per il riscontro della regolarità delle opere eseguite, i funzionari o agenti predetti dovranno avere libero accesso agli immobili.

Quando si constata la inosservanza delle disposizioni della legislazione urbanistica e dei regolamenti, alle prescrizioni del Piano di fabbricazione ed alle modalità esecutive fissate nella licenza di costruzione, il Sindaco ordinerà l'immediata sospensione dei lavori con riserva dei provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino.

Entro un mese dalla notificazione dell'ordine di sospensione, il Sindaco dovrà adottare e notificare i provvedimenti definitivi, pena l'inefficacia del provvedimento di sospensione. Nel caso di lavori iniziati senza licenza o perseguiti dopo l'ordine di sospensione, il Sindaco può, previa diffida e sentito il parere della Sezione Urbanistica compartimentale, ordinare la demolizione a spese del contravventore senza pregiudizio delle sanzioni penali.

Art.29 – Sanzioni penali.

Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie o da altre leggi e Regolamenti, chiunque contravvenga alle disposizioni del presente Regolamento è soggetto alle penalità ed ai provvedimenti previsti dalla Legge 6 Agosto 1967, N.765, ed in particolare:

- L'ammenda fino ad un milione per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive della licenza di costruzione;
- L'arresto fino a sei mesi e l'ammenda fino a lire due milioni nei casi di inizio lavoro senza licenza o prosecuzione di esse nonostante l'ordine di sospensione.

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

Art.30 – Ispezione a fabbricati esistenti.

È in facoltà della Amministrazione Comunale di far procedere ad ispezioni nei fabbricati esistenti qualvolta ne ravvisi l'opportunità per ragioni di sicurezza o igiene, e di ingiungere i provvedimenti necessari nelle forme di legge.

PARTE II
DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

Titolo I
COORDINAMENTO URBANISTICO

Art. 31 - Osservanza del Piano di fabbricazione. -

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le modifiche delle costruzioni esistenti, nonché la impostazione di piani di lottizzazione dovranno osservare le norme stabilite dal Piano di Fabbricazione che fa parte integrante del presente Regolamento.-

Art. 32 - Piani di lottizzazione. -

La utilizzazione del terreno ad uso edificatorio deve essere preceduta dalla approvazione di un piano di lottizzazione secondo le norme della legge 6 Agosto 1967, N.765, come previsto nella normativa per le singole zone.

Per le zone di espansione le zone da lottizzare dovranno avere una estensione di circa un ettaro.

In particolare, per ottenere la approvazione di un piano di lottizzazione è necessario presentare al Comune istanza in competente bollo con allegato il progetto dettagliato che deve essere costituito dai seguenti elaborati:

- a) Planimetria estratta dal Piano di fabbricazione estesa in una zona sufficientemente vasta per riconoscere le connessioni con la urbanizzazione delle zone circostanti, in cui appaia in posizione baricentrica, l'area da lottizzare;
- b) Planimetria, disegnata sulla mappa catastale, del Piano di lottizzazione con indicazione delle strade e degli spazi riservati alla viabilità e con la precisazione degli allineamenti e della altimetria;
- Degli spazi od aree destinate ad attrezzature collettive o ad edifici di carattere collettivo, individuandone la delimitazione e destinazione;
- Delle aree soggette o da assoggettare a vincoli o servitù per particolare interesse ambientale, panoramico, monumentale ecc., individuandone la delimitazione e destinazione;
- Delle aree destinate alla edificazione con riferimento ai tipi ammessi per ciascuna di esse:
 - c) Planimetria, in scala non inferiore a 1:500, derivata da rilievo topografico, completamente quotata, anche in altimetria, contenente la rete stradale perimetrale, la rete viabile interna, la distribuzione dei lotti, la delimitazione delle porzioni edificabili e le distanze minime dai confini, l'altezza massima degli edifici, le zone comuni per la sosta, i giardini collettivi, e quanto altro riguarda la lottizzazione;
 - d) Planimetrie come alla lettera c) rappresentanti in modo dettagliato:
 - 1) La rete viaria interna e le sue connessioni e derivazioni da quella principale esterna, quotata anche in altimetria;
 - 2) La rete di fognatura per lo smaltimento delle acque bianche e nere, con indicazioni dei vari tronchi di dimensione diversa e dei collettori, sino all'innesto nella fognatura pubblica o negli scarichi autorizzati;
 - 3) La rete di distribuzione dell'acqua potabile, ove esista con indicazione dei diametri di ogni tronco e delle derivazioni;
 - 4) L'impianto di illuminazione della viabilità interna con indicazione dei centri luminosi previsti;
 - 5) Eventuali altri servizi o installazioni di uso collettivo;

- e) Sezioni tipo di dettaglio, in scala non inferiore a 1:100, riferendosi alle opere indicate nel precedente punto d), e particolari costruttivi e descrittivi in scala non inferiore a 1:20 degli elementi caratteristici;
- f) Planimetria in scala catastale con indicazioni dei frazionamenti occorrenti per la cessione di aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
- g) Tavola o altro elaborato da cui risultino le caratteristiche edilizie e la natura e la portata delle limitazioni previste dal Piano, i rapporti tra superficie coperta o superficie del lotto, le massime altezze consentite, la loro determinazione rispetto alle quote del terreno, i volumi possibili, gli eventuali distacchi dalle strade e dai confini interni, e quanto altro necessario per definire in modo preciso le masse edificabili;
- h) Relazione illustrativa nella quale siano specificati in particolare modo i criteri di impostazione del Piano, il suo inserimento nella zona, le caratteristiche dei vari servizi previsti o la gradualità nella loro esecuzione.

Alla istanza deve essere inoltre allegato lo schema della convenzione da stipulare e da trascrivere, a cura della proprietà, che preveda:

- 1) La cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'articolo 4 delle leggi 29 Settembre per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo n.2;
- 2) L'assunzione a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alle lottizzazioni o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona o partecipare ai pubblici servizi che il Comune organizzerà nel territorio comunale; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni conformandosi anche a quanto viene prescritto dalle norme che, in esecuzione alla legge 6 Agosto 1967, ll. 765, sono state emanate dal Ministero dei LL.PP. ; per le lottizzazioni che assolvono in proprio anche la esecuzione parziale o totale delle opere di urbanizzazione secondaria, conformi alle norme espresse in precedenza, dovrà risultare lo sgravio parziale o totale corrispondente, nella determinazione degli oneri relativi;
- 3) I termini, non superiori ai dieci anni, entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;
- 4) Congrua garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Il progetto della lottizzazione diverrà operante solo ad approvazione avvenuta, con le modifiche, integrazioni o prescrizioni che verranno indicate in fase di istruttoria dal Comune o da altri Organi competenti e dopo la stipulazione della convenzione approvata con deliberazione del Consiglio Comunale nei modi e nelle forme di legge.

Art. 32 bis - Piani di lottizzazione promossi dal Comune. –

In assenza di iniziative dei proprietari, oppure quando questi, per l'eccessivo frazionamento della proprietà o per altri motivi, non riescano a raggiungere un accordo per l'edificazione convenzionata di una determinata zona, il Comune potrà avvalersi della facoltà di cui all'ultimo comma dell'art. 28 della legge 6 Agosto 1967, N.765.

I piani di lottizzazione per i quali il Comune ha invitato i proprietari delle aree fabbricabili a provvedere entro congruo termine alla redazione, dovranno essere presentati alla approvazione con le stesse modalità indicate nell'articolo precedente.

Se essi non aderiscono entro il termine stabilito, il Sindaco provvederà alla compilazione d'ufficio.

Sono fatte salve le procedure ed i provvedimenti di legge previsti per i casi di inadempienza.

Art. 33 = Settori di ristrutturazione

I settori di iniziativa privata, progettati per la ristrutturazione di una zona nel centro abitato, dovranno essere proposti con una regolare domanda in competente bollo a cui devono essere allegati:

- Planimetria estratta dalla mappa catastale estesa in una zona sufficientemente vasta per riconoscere la connessione con la situazione edilizia circostante, in cui appaia in posizione baricentrica il comparto in cui si intende operare;
- Planimetria in scale non inferiore a 1:200 della zona da ristrutturare con indicazione degli edifici e della situazione esistente;
- Planimetria in scala non inferiore a 1:200 derivata da rilievo topografico con indicazione della soluzione programmata. Delle strade, degli spazi interni comuni e riservanti degli accessi, delle distanze tra gli edifici, della loro altezza, e quanto altro necessario, esattamente sul perimetro;
- Profili altimetrici degli edifici del Programma in scala non inferiore a 1:200 opportunamente quotati non tenenti in accostamento anche gli edifici vicini;
- Sezioni caratteristiche in scala non inferiore a 1:200 che rappresentino con la sagoma degli edifici, la situazione altimetrica del terreno e delle strade adiacenti;
- Eventuali particolari che illustrino le caratteristiche esterne degli edifici, là dove la situazione ambientale, o l'accostamento con altri edifici di particolare pregio e nature, lo rendessero necessario;
- Schema di convenzione, da stipularsi fra le proprietà del comparto agli effetti della regolarizzazione degli spazi interni, dei rapporti di costruibilità e del rispetto del programma, che dovrà essere perfezionato con l'intervento del Sindaco e trascritto, contenente anche la precisa indicazione che nessun onere deriverà al Comune, a qualsiasi titolo, per la realizzazione del programma stesso.

La approvazione del Comune è subordinata:

- Al riconoscimento della validità del programma nei riflessi del Piano di fabbricazione, della situazione ambientale e delle norme regolamentare;
- Al nulla osta che potrà essere richiesto agli Enti di competenza;
- Alla accettazione, ed introduzione nel programma, delle modificazione e perfezionamenti ritenuti necessari;
- Alla stipulazione, e trascrizione, dell'atto di convenzione, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale nei modi e forme di legge.

Il settore edificatorio può essere programmato e proposto per ambiti che riguardino un isolato intero od una porzione ben definita di esso e deve rappresentare effettivamente un intervento capace di produrre un miglioramento nella situazione generale, con la partecipazione di tutte le proprietà interessate.

Art. 34 – Apertura di strade private

È vietato aprire strade private senza l'autorizzazione Comunale:

L'autorizzazione potrà essere rilasciata solo per strade complete di pavimentazione adeguata, di fognatura e di illuminazione.

Per ottenere l'autorizzazione alla apertura occorre presentare domanda in competente bollo allegando il progetto della strada corredato dagli elaborati seguenti:

- a) Planimetria estratta dal Piano di fabbricazione estesa in una zona sufficientemente vasta per riconoscere la connessione con le zone circostanti, in cui appaia in posizione baricentrica l'area da seguire;
- b) Planimetria disegnata sulla mappa catastale indicazione della strada;
- c) Planimetria in scala non inferiore a 1:200 derivata da rilievo topografico, completamente quotata, anche in altimetria, con indicazione del tracciato stradale, del suo innesto nella rete varia esterna, della fognatura per lo smaltimento delle acque, dei centri per la illuminazione e quanto altro necessario per illustrarne le caratteristiche;
- d) Sezioni tipo di dettaglio, in scala non inferiore a 1:100, e particolari costruttivi e descrittivi, in scala non inferiore a 1:20, degli elementi caratteristici;
- e) Relazione illustrativa che motivi le ragioni della richiesta e che illustri le caratteristiche costruttive.

Alle istanze dovrà essere pure allegato uno schema di convenzione che prescriva l'assunzione di tutti gli oneri di costruzione o di manutenzione a carico degli interessati, che preveda la possibilità da parte del Comune di rendere pubblica la via stessa senza corrispettivo per la sua acquisizione, ma col solo carico di manutenzione, e che fissi il termine per la esecuzione delle opere.

La concessione sarà rilasciata dopo regolare istruttoria, durante la quale potranno essere richiesti perfezionamenti nel progetto ed integrazioni nella convenzione, e dopo la stipulazione e trascrizione dell'atto di convenzione approvato dal Consiglio Comunale nei modi e forme di legge.

Art. 35 – Prescrizioni per le strade private

Le strade private dovranno avere una larghezza di almeno metri 8,00.

Le strade a fondo cieco di lunghezza non maggiore di 40 m. dovranno terminare con uno slargo di dimensioni tali da potervi inscrivere un cerchio del diametro di 16 metri così da permettere ai normali mezzi di trasporto la inversione di marcia. Per lunghezze stradali maggiori, si dovranno prevedere analoghi slarghi intermedi, a distanza non superiore a 60 metri.

Agli effetti dell'arretramento degli edifici linea stradale, il limite da considerare in corrispondenza agli slarghi è quello della strada, come se gli slarghi stessi non esistessero.

In determinati casi, il cui apprezzamento spetterà al Comune, in relazione alla importanza della rete varia principale, alle sue caratteristiche ed alla situazione altimetrica delle zone, potrà essere prescritta la chiusura con concallo delle strade private, e, particolarmente per quelle a fondo cieco, la formazione di un adeguato spazio di sosta per organizzare l'innesto all'inizio della derivazione.

La distanza da osservazione o per gli ampliamenti, è quello stabilito dalle norme del Piano di Fabbricazione.

Tutti gli edifici che sorgessero in prossimità o in grado alle strade private saranno soggetti alle norme del presente Regolamento come se sorgessero in adiacenza con una strada pubblica.

Art. 36 – Prescrizioni particolari per le strade private esistenti

Per le strade private già aperte, comprese quelle originate da lottizzazione di terreni a scopo edilizio già realizzate e con edificazione avanzata, il Comune potrà invitare i proprietari a provvedere, di comune accordo, alla realizzazione di quei servizi e sistemazioni che, in sede di urbanizzazione generale, saranno necessari per i collegamenti con i servizi che il Comune stesso va man mano attuando nella zona.

In difetto di accordo il Comune potrà provvedere direttamente, ripartendo le spese, in base agli indici di fabbricabilità massimi possibili per ciascuna delle proprietà interessate.

Titolo II **CARATTERISTICHE DELLE TIPOLOGIA EDILIZIE**

Art 37 – Altezza degli edifici

L'altezza massima degli edifici è determinata in funzione della larghezza degli spazi pubblici antistanti e come stabilito nel Piano di Fabbricazione per le zone del Centro abitato e per quelle di espansione.

Agli effetti della determinazione della altezza degli edifici le vie private vengono assimilate agli spazi pubblici.

L'altezza degli edifici in cortina del centro abitato verrà misurata a partire dalla quota più alta del marciapiede stradale antistante ed in mancanza di esso, dal punto fisso di livello fornito dall'Autorità Comunale, fino alla quota più alta del piano superiore di gronda o dello estradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano.

L'altezza degli edifici isolati verrà misurata come sopra a partire dalla media della quota del terreno naturale in corrispondenza del perimetro dello stesso edificio.

Nella misurazione dell'altezza si considerano le mansarde, le gallerie, gli abbaini delle soffitte quando formino corpo unico e non siano contenuti nella inclinata di 35° sessagesimali con la verticale innalzata dal filo della fronte.

In ogni caso il numero dei piani abitabili stabilito in ogni zona non deve essere superato. A questi effetti si stabilisce che vengano considerati abitabili i piani che, in tutto od in parte sono utilizzati per scopi diversi dai servizi tecnologici, autorimesse private, cantine, ripostigli, locali di servizio per usi comuni dell'edificio, siano essi ricavati sotto la copertura, oppure a piano del terreno o seminterrati; ed ancora i piani che, pur essendo utilizzati per gli usi suddetti, abbiano l'altezza interna uguale a quella regolamentare delle abitazioni.

Art. 38 – Altezza degli edifici in rapporto alla larghezza delle strade

Le indicazioni di altezza e di numero dei piani fissati dal piano di fabbricazione, rappresentano il massimo raggiungibile in ogni zona, ma tale limite massimo può essere raggiunto solo quando tra l'altezza, misurata come indicato nell'articolo precedente, e la larghezza della strada antistante, esista un rapporto di 1 su 1.

La larghezza della strada si determina con la media delle misure prese in corrispondenza del prospetto dell'edificio, normalmente all'asse stradale.

Se un edificio prospetta, in coincidenza parziale o totale, con lo sbocco di un'altra via che si innesta, dal lato opposto, nella strada che si valuta, la larghezza da considerare sarà quella che risulterà dalla congiungente dei due spigoli dello sbocco.

Quando un edificio è posto in angolo tra due strade di larghezza diversa, l'altezza che l'edificio potrà assumere in fregio alla via più stretta, sarà pari a quella corrispondente alla via più larga, calcolate come ai commi precedenti, sino ad una profondità corrispondente allo spessore del corpo di fabbrica e non oltre ai 12 metri.

Analoghe valutazioni saranno eseguite per gli edifici arretrati dai confini stradali.

La misura dello spazio di arretramento dal filo stradale può essere aggiunta a quella della larghezza della fini del computo dell'altezza.

Gli arretramenti delle proprietà fronteggianti non possono essere computati agli effetti dell'altezza dell'edificio.

Art. 39 – Altezza degli edifici in fregio a spazi e piazze pubbliche

L'altezza degli edifici in fregio a spazi e piazze pubbliche non potrà superare quelle stabilite dal piano di fabbricazione, anche se i rapporti tra l'altezza e lo spazio antistante consentissero maggiori possibilità.

È in facoltà della Amministrazione Comunale di ridurre ulteriormente l'altezza degli edifici, su parere conforme della Commissione Edilizia, quando ragioni di ambiente e di estetica lo rendessero necessario.

Per gli spazi di verde pubblico lambiti o contornati da strade, l'altezza degli edifici prospettanti in tutto o in parte su tali spazi deve essere calcolata in base alle sole larghezza stradali.

Gli edifici posti in fregio a spazi o piazze pubbliche potranno rivoltare nelle strade che vi confluiscono, con la stessa altezza, per un profondità pari allo spessore del corpo fabbrica e non oltre 14 metri.

Art. 40 – Edifici arretrati dalla linea stradale, possibilità di arretramenti ed oneri relativi.

Nella edificazione in cortina continua la costruzione di edifici arretrati dalla linea stradale, ove ciò non sia esplicitamente prescritto dal Piano di Fabbricazione, o non sia previsto da un Piano di Lottizzazione. La possibilità di arretrare deve essere coerente con un programma che impegni, sulla stessa proprietà, o su proprietà diverse, tutta la fronte di un isolato od una porzione di essa sufficientemente estesa, valida nella composizione formale risultante, e compatibile con la situazione ambientale.

L'area lasciata libera dall'arretramento deve essere sistemata a cura e spese della proprietà e non potrà avere nessuna recinzione.

Negli arretramenti parziali, dove possono crearsi, o essere messi in evidenza muri di frontespizio, la proprietà o le proprietà interessate all'arretramento devono consentire, o provvedere ad eseguire, il regolare risvolto delle gronde, decorazioni e motivi architettonici necessari per soddisfare al decoro dell'ambiente.

Il Comune si riserva il diritto di acquisire e destinare ad uso pubblico le aree degli arretramenti, come sopra realizzato.

I programmi di arretramento approvati dall'Autorità Comunale devono essere oggetto di una convenzione da stipularsi con intervento del Comune e regolarmente trascritta.

Art. 41 – Distacco dei fabbricati dai confini e tra i corpi di fabbricato.

Il distacco degli edifici dai confini dovrà essere conforme alle prescrizioni del Piano di Fabbricazione e soddisfare alle norme per il calcolo dei cortili e spazi liberi in funzione della altezza.

Anche tra i corpi di fabbrica distinti di una stessa proprietà o di uno stesso complesso edilizio, dovrà essere osservato un distacco minimo costituito dalla somma delle due distanze che ognuno dei corpi dovrebbe rispettare separatamente, ponendo fra essi un confine ideale.

Tutte le distanze si intendono da misurare a quadro e raggio fra una facciata ed il confine o tra di essa e quella prospiciente.

I corpi di fabbrica articolati che si congiungono possono incontrarsi con un angolo, fra le fronti, non minore di 60° sessagesimali.

Fanno eccezione, per quanto concerne le distanze fra i corpi interni di una stessa proprietà gli edifici industriali o quelli destinati ad attività esclusivamente commerciale o artigianale che non contengano abitazioni.

Nelle edificazioni a cortina continua lo spessore dei corpi interni di una stessa proprietà, gli edifici industriali o quelli destinati ad attività esclusivamente commerciale o artigianale che non contengano abitazioni.

Nelle edificazioni a cortina continua lo spessore dei corpi di fabbrica di corrispondenza dei confini, non deve superare i 12 metri. Oltre tale misura salvo la esistenza di un programma coordinato con le proprietà vicine, il maggiore spessore, comunque articolato, può ricavarsi mediante un distacco dal confine, Il distacco in questi casi può essere graduato, contenendolo entro la bisettrice dell'angolo formato dalla fronte dell'edificio con la linea di confine, sino al punto in cui la distanza diviene uguale a quella stabilita secondo i commi precedenti.

Art.42 – Edifici non fronteggiati spazi pubblici

La costruzione di un edificio su area interclusa, in zona già urbanizzata e caratterizzata da edilizia esistente, potrà essere autorizzata, ferma restando l'osservanza di tutte le norme regolamentari, solo se l'area sarà dotata di accesso diretto verso una strada pubblica od una strada privata aperta al pubblico passaggio, senza preclusioni di transito, anche carrabile, da far risultare mediante atto stipulato con intervento del Comune e trascritto.

Art. 43 – Volumi – Loro determinazione

Il volume della costruzione si deve valutare su tutto il perimetro a partire dalle quote del marciapiede o del terreno naturale, fino alla quota più alta dell'estradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Inoltre dovranno essere computati i volumi ricavati al di sotto della quota 0,00 stabilito come sopra su tutta l'area fondiaria della proprietà, se utilizzati per laboratorio, uffici, magazzini, mense, sale di riunione, locali pubblici o comunque aperti al pubblico ed il volume ricavato al disopra del solaio dell'ultimo piano abitabile se comunque agibile con permanenza anche temporanea di persone, in analogia a quanto stabilito dall'art. 37.

Non sono invece computabili i volumi ricavati sotto la quota zero, su tutta l'area fondiaria della proprietà, oppure sopra il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, che siano a servizio sei piani abitabili medesimi, come autorimesse private, cantine, ripostigli, servizi generali e tecnologici della casa e volumi tecnici, salvo le eccezioni di cui all'art, 37.

Art. 44 – Calcolo dei cortili o spazi liberi

Tutti i cortili o spazi liberi necessari per aprirvi le finestre dei vani di abitazione degli edifici a blocco isolato od a cortina devono avere un'area proporzionale alla superficie dei muri che verticalmente li recingono.

I lati dei cortili o degli spazi confinanti con le altre proprietà, tanto nel caso in cui lungo i confini esistano edifici di terzi di altezza minore, quanto nel caso in cui non esistono edifici, verranno si norme considerati occupati per intero sa parati regolamentari teoriche con altezza pari a quella indicata per ogni zona nel Piano di Fabbricazione.

Ove esistono pareti reali di altezza maggiore, si terrà conto della maggiore altezza.

Potrà essere valutata una minore altezza della pareti teoriche di confine solo quando si istituiscono tra le proprietà, atti di convenzione, regolarmente trascritti e stipulati con intervento del Comune, coi quali siano fissate limitazioni di altezza nella costruibilità di ciascuno, e siano previste e preordinate le zone libere regolamentari e le zone di edificazione, oppure quando esistono piani di lottizzazione con edificazione preordinata, regolarmente approvati, o limitazioni imposte dalla necessità di tutelare caratteristiche ambientali.

Nel calcolo della superficie dei muri non si terrà conto di quella dei fianchi degli avancorpi sporgenti non oltre un metro e cinquanta centimetri, così come, tanto nella misurazione dei

cortili o degli spazi liberi, che della superficie delle pareti, non si terrà conto delle rientranze che abbiano il lato aperto di lunghezza non superiore a Metri 5 e profondità non maggiore della metà di detto lato aperto, considerando perciò la fronte come rettilinea.

In corrispondenza delle rientranze suddette, l'altezza delle pareti virtuali da considerare, sarà equivalente alla altezza media delle pareti effettive che costituiscono il loro perimetro.

Nella verifica dei cortili o degli spazi di forma oblunga che hanno una lunghezza media, superiore al doppio della loro larghezza media, si procederà alla ricerca di un limite di lunghezza che rispetti il rapporto suddetto ponendo su questo limite, come se fosse un confine, una parete virtuale di altezza pari a quella minore tra le pareti teoriche o reali del perimetro.

Le porzioni di cortile o spazio libero che eccedono la lunghezza media determinata come sopra, se non raggiungono, con la loro prosecuzione sino al confine reale, una dimensione media superiore al doppio della larghezza media, sono considerate regolari.

Per le porzioni di cui sopra che, con la prosecuzione, superano il doppio della larghezza media, si opererà una nuova verifica come espresso precedentemente.

In ogni caso le verifiche saranno sempre effettuato tenendo conto della situazione di pareti più gravosa e, quando lungo il confine esistono edifici di pertinenza degli spazi in esame, con altezza minore di quella stabilita nei Commi 2 e 3 del presente articolo, le verifiche stesse saranno duplici: una negli spazi racchiusi fra le altezze minori, l'altra estesa sino ai confini di proprietà.

Nei conteggi di verifica, ai cortili o spazi liberi saranno sempre aggregate le appendici, od i salienti esistenti sul loro perimetro, la cui profondità sia uguale o minore della larghezza.

L'altezza dei muri sarà di norma misurata riferendoli alla quota media del marciapiede stradale o del suolo naturale quando il pavimento dei vani di abitazione risulti in tetti i casi a quota eguale o superiore alla stessa quota.

Sarà invece misurata a partire dal piano del pavimento del locale di abitazione più basso seminterrato, quando questo pavimento risulti situato a quota inferiore.

In quest'ultimo caso l'altezza regolamentare teorica sui confini verrà maggiorata di una quantità pari al dislivello.

Come limite superiore per la misura di altezza dei muri sarà considerata la più alta fra le quote dell'estradosso dell'ultimo impalcato del limite superiore del canale di gronda, non comprendendo nel col computo i muri d'attico e i parapetti, anche se costruiti con struttura piena, perché non superino i metri 0,90 di altezza.

Art. 45 – Area di cortili o spazi liberi composti da proprietà diverse.

Agli effetti della applicazione dell'art. 44, le aree di cortile o degli liberi appartenenti a proprietà diverse tra loro confinanti, possono essere collegate tra di loro e coordinate, con i criteri stabiliti nello stesso articolo 44, mediante atto pubblico, da trascrivere, stipulato con intervento del Comune.

Sui confini di proprietà che risultano interni agli spazi convenzionati, sarà tollerata la costruzione di muri 2,50, misurata nei modi stabiliti per le pareti, considerandole come non esistenti, purché ognuno degli spazi convenzionati abbia una superficie minima in rapporto al volume dell'edificio, pari al rapporto esistente tra la superficie totale delle aree convenzionate ed il volume totale degli edifici che di esse beneficino, tale da assicurare una sufficiente funzionalità; diversamente, a questi effetti, gli spazi dovranno essere resi comuni.

Art. 46 – Cortili preesistenti

Nei cortili preesistenti, specie in quelli comuni di fatto fra proprietà diverse, può verificarsi il caso che assegnando a ciascuno edificio o fronte costruibile l'altezza consentita per la zona dal piano di fabbricazione, la superficie totale delle pareti superi quella stabilita in rapporto alla superficie del cortile stesso, esista ancora un margine per raggiungere il rapporto con l'area del cortile, assegnando a ciascuna proprietà la superficie ad essa spettante in proporzione alla lunghezza della sua fronte.

Ciascuna proprietà avrà diritto di edificare per una superficie uguale alla differenza fra quella che le spetta e quella che avesse già costruita.

Nel caso in cui una o più proprietà avessero già superato la superficie di spettanza, queste superfici verranno dedotte dal computo delle pareti possibili e la ripartizione verrà effettuata esclusivamente a beneficio delle altre proprietà con gli stessi criteri del comma precedente.

Art. 47 – Sporto di balconi, pensiline, ecc. , nei cortili.

Nei cortili è consentita la sporgenza di balconi, pensiline ed ogni altro oggetto, che non comporti chiusure tali da farlo considerare come un corpo aggiunto a quello dell'edificio, per una superficie totale, in proiezione, di 1,20 mq. per ogni metro lineare di fronte.

Nella superficie totale non deve essere inclusa quella delle gronde fino a ml. 1,20 di aggetto.

La eccedenza oltre tali limiti verrà dedotta dall'area del cortile nella valutazione del rapporto cortile – pareti.

Art. 48 – Sporto di poggiosi, pensiline, ecc. , negli altri spazi liberi

Negli spazi liberi determinati dall'arretramento degli edifici dai confini stabiliti dalle norme del Piano di fabbricazione, gli aggetti sono consentiti con un massimo di sporgenza pari a 1/5 della distanza minima dal confine.

Art. 49 – Costruzioni considerate inesistenti

Ai soli effetti del calcolo dei cortili o spazi liberi, sarà considerata inesistente ogni costruzione ad uso autorimessa, ripostiglio, od altro, non più alta di m. 2,50 dal piano del cortile.

Art. 50 – Cortili e spazi aperti verso la strada pubblica

Si potrà prescindere dal calcolo di verifica, per i cortili o spazi liberi, aperti da un lato verso la pubblica via ammettendoli senza altro come regolamentari, quando esistano i seguenti requisiti:

- 1) Che l'ampiezza del lato aperto non sia inferiore a m. 9,00;
- 2) Che la profondità massima non ecceda il doppio del lato aperto verso la strada;
- 3) Che l'altezza delle pareti prospettanti sui detti cortili o spazi liberi aperti, non superi le altezze che competono alle fronti stradali corrispondenti.

Art. 51 – Cavedi

Nel riattamento di vecchi edifici, quando non sia possibile provvedere in altro modo alla illuminazione ed aereazione di locali interni, potrà essere consentita la creazione di cavedi, purché a servizio esclusivo di scale, corridoi, ripostigli, dispense, gabinetti e stanze da bagno.

I cavedi devono avere un'area libera di almeno 1/20 della superficie totale dei muri perimetrali con dimensione minima dei lati di metri 3,50.

I cavedi dovranno spingersi sino a livello del suolo, essere aereati in comunicazione diretta dal basso con strade o spazi liberi per mezzo di corridoi e passaggi, aventi la superficie di almeno 6 mq. , liberi da chiusure che non siano cancelli, ed essere facilmente accessibili per la pulizia. Il piano di fondo dovrà essere pavimentato.

Non sono ammesse sporgenze di sorta all'infuori di quelle dei davanzali o soglie di aperture sino a 10 centimetri e della gronda fino a 30 cm.

Per i confine si procederà per quanto riguarda la parete di confine si procederà come per i cortili e spazi liberi.

L'area occupata dai cavedi è considerata area coperta mentre il volume deve essere dedotto agli effetti della densità.

Art. 52 – Latrine esterne

Non è ammessa la costruzione di gabinetti da latrina sporgenti dai muri o sopra balcone, che costituiscono elemento isolato, non coordinato con l'edificio, e che abbiano accesso dall'esterno, anche nell'interno dei cortili od altri spazi vuoti e negli androni carrai.

Art. 53 – Allineamenti tortuosi

In caso di costruzione, ricostruzione e notevole trasformazione di edifici, potrà essere imposta, anche senza ricorrere alla adozione di un piano particolareggiato, la rettifica degli allineamenti tortuosi, sino alla profondità di 2 metri.

Art. 54 – Obbligo degli accessi carrai

Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere dotati di un accesso carraio aperto verso le strade o gli spazi pubblici, che consenta l'accesso all'interno della proprietà e la comunicazione con gli spazi liberi ed i cortili di pertinenza, salvo il caso di comunione dell'accesso come previsto dal successivo art. 59.

Art. 55 – Dimensioni degli accessi carrai

La larghezza minima degli accessi carrai di cui all'art. precedente, non deve essere inferiore a metri 2,80. Nei casi in cui l'accesso carraio attraversa un corpo di fabbrica, la sua altezza utile, misurata dal piano delle soglie delle aperture, non deve essere inferiore a metri 3,40 e potrà essere dotato di serramenti di chiusura che si aprano a tutta altezza.

Art. 56 – Conservazione degli accessi carrai esistenti

Gli accessi carrai esistenti, ancorché di dimensioni inferiori a quelle stabilite nell'art. 55 potranno essere conservati.

Nei casi di radicale trasformazione degli edifici potrà essere richiesto l'adeguamento degli accessi alle misure regolamentari.

Per gli edifici aventi una fronte inferiore a metri 14 la eliminazione dell'accesso carraio è consentita il rispetto delle norme del successivo articolo 59.

Art. 57 – Rampe di servizio degli accessi carrai

Le rampe che servono a superare i dislivelli tra il piano stradale e quello interno degli edifici, dovranno essere servite nel tratto terminale verso le strade o spazi pubblici, di una zona in piano lunga non meno di quattro metri.

Art. 58 - Divieti

È vietato procedere alla apertura di accessi diretti verso le vie o spazi pubblici a servizio di magazzini od autorimesse private poste in fregio alla strada. Tali accesso dovranno essere aperti verso l'interno della proprietà servita dall'ingresso carraio dell'edificio.

Art. 59 - Eccezioni

Per i fabbricati aventi una fronte inferiore a metri 14 è consentito l'esonero dell'ingrasso carraio individuale ai rispettivi cortili o spazi interni qualora questi ultimi possano essere accessibili, con ingrasso in comune con altre proprietà, o da una proprietà confinante, mediante atto di costituzione di servità stipulato con intervento del Comune e regolarmente trascritto. Agli effetti regolamentari la servità di passaggio carraio non può essere a più di tre proprietà.

Gli edifici sprovvisti di accesso carraio, specie nel centro abitato potranno conservare la situazione attuale, sino al momento in cui non si proceda a radicale trasformazione, ricostruzione, o ristrutturazione. In ogni caso è però obbligatoria la diretta comunicazione tra le vie e gli spazi interni.

Titolo III

ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI

Art. 60 – Decoro degli edifici

Tutti i muri dei fabbricati nuovi o rifatti ad eccezione di quelli di pietra, in mattoni speciali o con altro adatto rivestimento ammesso dal Comune, dovranno, se visibili comunque da spazi pubblici, essere intonacati e tinteggiati a regola d'arte. Non si potranno eseguire sulle facciate delle case o su altri muri esposti alla pubblica vista dipinture figurativo ed ornamenti di qualunque genere e restaurare quelli esistenti senza avere prima presentato al Comune i relativi disegni ed avere ottenuto la licenza.

Nella progettazione dei fabbricati di nuova costruzione con locali destinati a negozi, dovranno essere previsti opportuni spazi per la collocazione delle insegne.

È vietato collocare tubazioni per il gas e per l'acqua sulle facciate verso strada. È altresì vietato costruire canne fa fumo applicate od incassare nelle pareti poste in fregio a spazi pubblici a meno che non siano convenientemente isolate.

I comignoli sfocianti sulla copertura dovranno essere distanziati dal filo esterno non meno ml. 2,00 se il filo esterno coincide con quello stradale. E superare in altezza di almeno 1mt, in tutte le direzioni i tetti e le finestre adiacenti.

È fatta eccezione per quelle canne da camino ed i relativi comignoli delle costruzioni isolate che costituiscono un elemento architettonico dell'edificio, su conforme parere favorevole della Commissione Edilizia.

Art. 61 – Sporti, aggetti, emergenze sul suolo pubblico

Le sporgenze dovute a decorazioni, davanzali, infissi e simili, sino alla quota di metri 3,50 non potranno superare la misura di centimetri 5 rispetto alla verticale innalzata dal filo stradale.

Oltre alla quota di metri 3,50 per le strade con marciapiedi rialzato e di metri 4,50 per le strade o spazi pubblici sprovvisti di marciapiedi rialzato, le sporgenze potranno raggiungere i centimetri 15.

La misurazione in altezza verrà effettuata rispetto alla quota media del marciapiedi davanti alla fronte dell'edificio.

Art. 62 – Comignoli, antenne, mensole e soprastrutture varie

I torrini per gli esalatori, dovranno essere collocati a distanze non minore di m. 1,00 dalla fronte dell'edificio verso strada, dovranno essere solidamente costruiti, posti in opera in modo da evitare pericoli di caduta e convenientemente raggruppati per il loro migliore aspetto.

Dovranno superare in altezza di almeno 1mt. , in tutte le direzioni, i tetti e le finestre adiacenti.

Così pure per le antenne e per qualsiasi altra sovrastruttura.

È vietato l'apposizione di figurazioni e scritte pubblicitarie al di sopra delle strutture terminali delle fronti degli edifici o addossate ai frontespizi ed ai volumi tecnici.

Art. 63 – Sporti e aggetti di balconi, insegne a bandiera, pensiline e gronde sul suolo pubblico.

La sporgenza massima ammessa, ove esiste marciapiedi rialzato dal piano stradale, è pari a 1/10 della larghezza della strada o spazio pubblico antistante, con altezza minima, dal piano del marciapiede, di metri 3,50 e comunque con aggetto che risulti inferiore alla larghezza del marciapiedi di 10 cm. , e non superiore a metri 1,20 in totale.

Nelle strade o spazi pubblici sprovvisti di marciapiedi rialzato la sporgenza massima ammessa è sempre 1,20, ma l'altezza minima dal piano del marciapiedi non dovrà essere inferiore a metri 4,50.

I balconi con parapetti pieni, che solo sui fianchi, e quelli muniti di quinte laterali, anche parziali, che si estendono da piano a piano, nelle strade o spazi pubblici di larghezza inferiore a metri 9,00, sono consentiti solo con sporto massimo di cm. 50.

Nelle strade di larghezza maggiore di metri 9,00 i balconi con quinte laterali o con i parapetti laterali pieni, dovranno distare dai confini della proprietà non meno di 3,99 metri. La distanza dei balconi in aggetto con parapetto a giorno, dai confini della proprietà è stabilita in metri 1,50.

Le insegne sporgenti a bandiera, per quanto riguarda le sporgenze e le altezze dal suolo, devono rispettare i limiti stabiliti per i balconi e daranno luogo alle tassazioni per occupazione di suolo pubblico e pubblicità.

La concessione avrà carattere di precarietà e potrà essere revocata a giudizio del Comune con semplice preavviso di un mese.

Corpi chiusi in aggetto sul suolo pubblico non sono ammessi.

Art. 64 – Insegna a parete – mostre di merci – lampade – segnali luminosi.

Per quanto riguarda la sporgenza e l'altezza sul suolo pubblico di insegne a parete, mostre di merci, lampade, segnali luminosi e simili, si osserveranno i limiti stabiliti nell'articolo precedente.

La installazione dovrà in ogni caso essere eseguita senza turbare l'aspetto esterno degli edifici.

Si farà luogo a tassazione per occupazione del suolo pubblico quando la sporgenza supera i 5 centimetri, come all'articolo precedente.

La concessione avrà carattere di precarietà e potrà essere revocata a giudizio del Comune con semplice preavviso di un mese.

Art. 65 – Tende sporgenti sul suolo pubblico a piano terreno

Nelle strade o spazi pubblici sprovvisti di marciapiedi rialzati, è vietata la installazione di tende sporgenti sul suolo pubblico se non collocate a metri 4,50 dal piano stradale.

Nelle strade o spazi pubblici muniti di marciapiedi rialzati, è concessa la installazione di tende purché la loro altezza e quella dei supporti ed appendici non sia minore, nel punto più basso, a metri 2,50 dal suolo. In ogni caso l'oggetto deve essere inferiore di almeno 30 centimetri alla larghezza del marciapiedi.

Art. 66 – Caratteristiche delle insegne, mostre di merci, tende, ecc.

Tutte le insegne, nostre di merci, vetrinette, tar he, o quanto altro si vuole installare a scopo di richiamo o di pubblicità, all'esterno degli edifici, visibili da spazi pubblici o aperti al transito, oltre a rispettare, per quanto riguarda la sporgenza e l'altezza dal suolo, le norme indicate negli art. 63 – 64 – 65 del presente Regolamento, devono avere caratteri stiche per forma, colore ed uso dei materiali, decorose ed intonate all'ambiente ed all'edificio su cui vengono installate.

Anche il testo delle scritte dovrà risultare accettabile ed essere corretto nella forma linguistica.

Art. 66 bis – Illuminazione per esterni e insegne luminose

L'illuminazione esterna pubblica e privata di edifici, giardini, strade, piazze, ecc. è soggetta alle disposizioni della l.r. 17/00 e delle successive d.g.r. n. VII/6162 del 20/09/2001, l.r. 38/04, l.r. 19/05, che dettano disposizioni in materia di contenimento di tutti i fenomeni di inquinamento luminoso e di risparmio energetico.

In particolare, i professionisti incaricati della realizzazione dei progetti d'illuminazione dovranno corredare la relazione illustrativa, nella sezione relativa all'illuminazione, della seguente documentazione:

- il Progetto illuminotecnica, di cui il professionista assume le responsabilità, certificandolo e dimostrandone con adeguata relazione tecnica la conformità alle leggi sopra riportate ed alle normative tecniche di settore;
- la misurazione fotometrica dell'apparecchio, sia in forma tabellare numerica su supporto cartaceo, sia sotto forma di file standard normalizzato, tipo il formato "Eulumdat" o analogo; la stessa deve riportare la dichiarazione del Responsabile tecnico di laboratorio o di Enti certificatori terzi, riconosciuti, circa la veridicità delle misure;
- la dichiarazione di conformità del progetto alla l.r. 17/00 e s.m.i.

A fine lavori, gli installatori rilasciano la dichiarazione di conformità dell'impianto d'illuminazione al progetto illuminotecnica ed ai criteri della l.r. 17/00. E' compito del progettista verificare la corretta installazione degli apparecchi illuminanti e segnalarla al Comune, anche se non direttamente coinvolto nella direzione dei lavori.

I progettisti abilitati a realizzare progetti di illuminotecnica devono essere:

- - iscritti a Ordini o Collegi professionali;
- - indipendenti da legami con Società produttrici di corpi illuminanti o distributori dell'energia;
- - avere un curriculum specifico, che prevede la partecipazione a corsi mirati alla formazione sulla progettazione ai sensi della l.r. 17/00 e s.m.i., oppure aver realizzato almeno altri 3 progetti illuminotecnici analoghi.

Qualora l'impianto d'illuminazione pubblica fosse di "modesta entità", come specificato al capitolo 9), lettere a), b), c), 4 d) ed e) della d.g.r. n. VII/6162 del 20/09/2001, ovvero in tutti i casi di illuminazione privata, non sono richiesti l'autorizzazione sindacale ed il progetto illuminotecnico. In tal caso è sufficiente che al termine dei lavori d'installazione la Società installatrice rilasci agli Uffici comunali la dichiarazione di conformità dell'impianto d'illuminazione ai criteri della l.r. 17/00 e s.m.i., con l'identificazione dei riferimenti alla specifica deroga al progetto illuminotecnico e la documentazione tecnica che attesta la rispondenza dei prodotti utilizzati e dell'impianto ai vincoli di legge della relativa deroga.

Titolo IV **PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE**

Art. 67 – Sistemazione aree scoperte

Nelle zone in corso di urbanizzazione e di edificazione, gli spazi circostanti gli edifici o tra essi compresi, dovranno essere sistemati e mantenuti decorosamente.

La stessa disposizione si applica anche nel caso di aree non ancora edificate o, per qualsiasi ragione, non edificabili.

L'amministrazione Comunale ha la facoltà di imporre la recinzione quando la ritenga opportuno.

La recinzione per i terreni che non possono essere sistemati decorosamente o che presentano o consentano visioni inadeguate all'ambiente dovranno essere opache e di altezza da stabilirsi.

Art. 68 – Recinzione delle aree scoperte – Caratteristiche che delle recinzioni

Le aree comprese nelle zone già urbanizzate fronteggianti vie o piazza aperte al traffico, devono essere opportunamente recintate.

Le recinzioni aventi carattere definitivo poste in fregio alle dette vie o piazze, devono avere carattere decoroso, intonato all'ambiente, costituite da muri pieni o da cancellate su zoccolo pieno, a seconda delle prescrizioni zonali del piano o di fabbricazione, munite di una zoccolatura in pietra naturale od artificiale.

Analoga prescrizione si applica anche alle recinzioni di divisione dai giardini e dei cortili visibili da vie pubbliche o soggette a pubblico transito.

Art. 69 – Gronde –

Le gronde, la cui sporgenza ed altezza dal suolo dovranno essere determinate nei limiti stabiliti dal precedente articolo 63, dovranno essere costruite in pietra naturale o artificiale, in materiali metallici od anche in legno quando ciò sia richiesto dal carattere del fabbricato, di provata solidità, ed essere munite di raccoglitori per lo scarico delle acque meteoriche.

Art. 70 – Infissi di porte, finestre, inferriate e vetrine

In tutti gli edifici di nuova costruzione od in fase di riattamento, le aperture prospettanti strade e spazi pubblici, anche nelle zone di arretramento concesse dal Comune a norma del presente Regolamento, devono avere serramenti, che a piano terreno sino a m.4,50 dal suolo dove non esiste marciapiedi rialzato e sino a m.3,50 dove esiste marciapiedi rialzato, non si aprano sul suolo pubblico.

Per quanto concerne i serramenti, le inferriate, le serrande con apparecchi a sporgere o le persiane delle finestre dei piani inferiori non è ammessa alcuna sporgenza dal filo di fabbricazione nelle strade sprovviste di marciapiedi rialzato, sino alla quota di metri 4,50 dal suolo mentre per le strade con marciapiedi rialzato la sporgenza è consentita al di sopra di metri 3,50.

Tutti i serramenti di porte, finestre, vetrine e gli apparecchi o accessori relativi devono essere costruiti in modo decoroso, intonato con le caratteristiche del fabbricato.

Art. 71 – Finestre dei sotterranei

Le finestre dei sotterranei, se sono poste in fregio alla strada o nelle zone di arretramento concesse dal Comune, devono essere munite di inferriate.

Sono tolleranti gli infernotti e le boche da lupo che si aprono nei marciapiedi per gli edifici che già ne sono provvisti sino a che non si operino grandi lavori di trasformazione.

Il Comune potrà però ordinare un miglioramento nelle grigliature secondo disposizioni da impartire caso per caso.

Art. 72 – Porticati

La costruzione di porticati in fregio a strade e spazi pubblici può essere consentita, là dove non ostino ragioni di carattere ambientale, quando viene proposta per tratti di fronte organicamente coordinati con un programma unitario e con obbligo di transito pubblico.

L'altezza netta dei portici non dovrà essere in nessun caso inferiore a quella regolamentare del piano terreno dell'edificio e la larghezza non inferiore a metri 3,50.

Le colonne o pilastri dovranno essere eseguiti o rifiniti con pietra naturale od altro materiale idoneo così come la pavimentazione, a giudizio della Amministrazione Comunale.

Le soglie, dovranno essere in masselli di pietra da taglio di conveniente lunghezza.

I portici dovranno essere dotati di impianto di illuminazione completi di centri luminosi da installarsi secondo la _____ che verranno impartite dal Comune.

La manutenzione della _____ e dell'impianto di illuminazione, comprese necessario e la nettezza, sono a carico del Comune.

Il volume dei porticati verrà _____ agli effetti della densità.

Sotto i portici la installazione di insegne, nostre di merci, targhe, ecc. , potrà avvenire solo sulla parete e _____ o trasversalmente.

La loro sporgenza massima non potrà superare i centimetri 10.

Le tende potranno essere applicate dal lato dell' _____, sempre ciò risulti compatibile con la necessità di illuminazione e di aerazione _____ vani che ivi prospettano, non una _____ fissa posta a non meno di m.2,50 dal pavimento e con una mantovana mobile divisa in due parti col lambo inferiore a non meno di 50 centimetri dal pavimento.

Negli intercoloni di tastate non sono consentite la mantovane.

Art. 73 - Marciapiedi

La costruzione o ricostruzione dei marciapiedi di qualunque specie, in pietra naturale, in cemento, od altri materiali, rialzati o non, rispetto al piano stradale, nelle strade e spazi pubblici già aperti al pubblico transito, od in quelli da aprirsi nelle zone di espansione, si farà per iniziativa del Comune a sue spese.

I proprietari delle aree fronteggianti hanno l'obbligo di contribuire alla spesa relativa per una metà, da rimborsarsi al Comune in sei rate bimestrali.

Il contributo di ciascun proprietario sarà proporzionale alla lunghezza della fronte e si calcolerà per una larghezza pari al 12,50 per cento della larghezza stradale o dello spazio antistante, con un massimo di metri 1,50.

Agli effetti del contributo, nelle strade in cui la pavimentazione si estende con le stesse caratteristiche su tutta la larghezza, la compartecipazione di ciascuna proprietà sarà calcolata come al comma precedente, parificandola a quella dei marciapiedi.

Fra un concorso di spesa da parte dei proprietari ed il successivo, non dovrà intercorrere un intervallo minore di venti anni.

Per un fabbricato appartenente a diversi proprietari, la ripartizione del contributo si farà in base al reddito imponibile di ciascuna proprietà.

La manutenzione è sempre a carico del Comune.

Art. 74 – Accessi carrai nei marciapiedi rialzati

L'apertura o la conservazione di un accesso carraio per l'attraversamento di un marciapiede rialzato in fregio a strade o spazi pubblici sono assoggettati ad autorizzazione.

Le opere necessarie per rendere funzionale l'accesso dal piano stradale, sono a carico dell'avente diritto e debbono essere eseguite secondo le prescrizioni che verranno impartite del Comune.

Art. 75 – Canali di gronda e pluviali

I tetti di tutti gli edifici verso o spazi pubblici devono essere dotati di opportuni canali di raccolta di ampiezza sufficiente per pluviali di scarico.

I pluviali potranno essere incassati nella parte inferiore fino a metri 3,50 dal suolo.

Lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà avvenire nella fognatura o nelle cunette stradali esistenti.

Art. 76 – Riparti ai tetti inclinati

I tetti che per la loro inclinazione ed esposizione possono provocare cadute di neve sulla strade, devono essere muniti di riparti adatti.

Art. 77 – Scarico dell'acqua sul suolo pubblico

Le acque provenienti dai cortili, giardini, spazi liberi e da qualsiasi altro sedime privato, non possono defluire sul suolo pubblico liberamente, ma devono essere raccolte e allontanate con apposita fognatura.

Parimenti è vietato lo stillicidio verso vie e spazi pubblici delle pensiline e delle copertine di coronamento dei muri di cinta che devono essere costruiti in modo tale da far defluire le acque verso l'interno delle proprietà.

PARTE III

NORME E PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art. 78 – Rispetto delle caratteristiche ambientali

Gli edifici e le opere da costruirsi entro od in prossimità delle zone che, per le caratteristiche ambientali sono dichiarate soggette a protezione, dovranno rispettare le particolari prescrizioni che, caso per caso, potranno essere impartite dalla Amministrazione Comunale.

I programmi per opere edilizie singole o per lottizzazione di terreni a scopo edilizio, nelle zone che presentano particolari caratteristiche ambientali, dovranno essere adeguati a queste particolari caratteristiche, rispettare determinati scorci prospettivi e tendere ad una valorizzazione dello ambiente stesso.

Per questo scopo il Sindaco, su conforme parere della Comm. Edil. , potrà provocare il parere della Soprintendenza dei Monumenti ed imporre particolari prescrizioni o limitazioni.

Art. 79 – Edifici di interesse artistico, storico e monumentale

Le opere da eseguirsi negli edifici di interesse artistico, storico o monumentale soggette a vincolo, comprese quelle di manutenzione interna, anche se non visibili dagli spazi pubblici, possono essere autorizzate solo dopo favorevole parere da parte della Soprintendenza dei Monumenti.

Anche per la esecuzione di opere di qualsiasi natura e per le nuove costruzioni in prossimità degli edifici suddetti, si useranno particolari cautele nell'esame delle istanze e si potranno prescrivere particolari condizioni nel rilascio delle licenze.

Art. 80 – Lapidi, stemmi, targhe stradali, infissi di interesse pubblico e numeri civili

Le lapidi e gli stemmi poste sugli edifici privati a ricordo o commemorazione di personaggi o eventi storici sono inamovibili senza il consenso del Sindaco.

Qualora la rimozione fosse necessaria per demolizione degli edifici o per cause di forza maggiore, le proprietà avranno l'obbligo di provvedere con le dovute cautele conservandoli in sito o depositandoli in luogo indicato dal Comune. Il ricollocamento potrà avvenire a cura del Comune sugli edifici eventualmente ricostruiti o sistemati, o sulle aree libere risultanti senza alcun onore. Il Comune ha la facoltà di apporre sui prospetti degli edifici, sulle recinzioni o sulle aree libere, in fregio alle strade o spazi pubblici, previo avviso alle proprietà interessate: le targhe e le scritte per la denominazione delle piazze e delle vie; le tracciamento e per la individuazione di impianti pubblici; le cassette di comando o di servizio per gli impianti pubblici della illuminazione, dei semafori e della segnaletica stradale; i supporti per la rete della illuminazione pubblica; le targhe indicatrici per la viabilità; ogni altra installazione che riguardi i servizi di carattere collettivo.

Nei casi di riforma o ricostruzione degli edifici si provvederà come al secondo comma del presente articolo.

Art. 81 – Opere nel Cimitero

Tutte le opere riguardanti la costruzione di cappelle, monumenti e ricordi marmorei da eseguirsi nel Cimitero da parte dei privati, sono soggette ad autorizzazione ed i progetti relativi dovranno essere sottoposti con la stessa procedura delle opere edilizie.

PARTE IV
NORME IGIENICHE EDILIZIE

Titolo I
PRESCRIZIONI IGIENICO COSTRUTTIVE

Art. 82 – Salubrità del terreno, provvedimenti per terreni umidi

Non si possono costruire nuovi edifici su terreno che sia stato utilizzato come deposito di immondizie, di letame e di altro materiale insalubre che abbiano comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato rimuovendo le materie nocive e rendendo salubri le condizioni del sottosuolo.

Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio è umido e esposto all'invasione di acque sotterranee e superficiali, si dovrà provvedere ad un sufficiente denagggio ed alla adozione di tutti gli accorgimenti necessari per proteggere le fondazioni e le murature contro la umidità e gli allagamenti.

È proibito l'uso di materiali igroscopici per le fondazioni e le chiusure perimetrali.

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

È proibito l'impiego di materiali di demolizione salnitratati e inquinanti come pure l'uso di terre e materiali provenienti da luoghi malsani e non ben puliti.

Art. 83 – Acquai e scarichi di acqua

In ogni fabbricato destinato ad abitazione dovrà essere installato in ubicazione opportuna, che non sia la latrina o l'antilatrina, un acquai per ogni alloggio, anche se esso sia costituito da un solo locale. Ogni acquai ed ogni altro apparecchio per l'erogazione di acqua dovrà avere lo scarico provvisto di chiusura idraulica permanente con un battente di acqua non inferiore a cm.3.

Art. 84 – Acqua potabile

Ogni fabbricato dovrà essere provvisto di acqua potabile distribuito in modo proporzionale al numero dei locali abitati in modo da garantire regolare rifornimento in ogni alloggio.

Dov'è tecnicamente possibile, e salvo diritti privati, per le nuove costruzioni è fatto l'obbligo l'allacciamento all'acquedotto Comunale.

L'acqua potabile prodotta dalle sorgenti o dai pozzi dovrà risultare potabile all'analisi dei Laboratori di Igiene competenti.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente agli edifici dovranno essere costruiti a regola d'arte, essere di acciaio zincato o altro materiale idoneo e non aver contatti con condotti di fognatura ma essere separati con opportune protezioni.

Le sorgenti od i pozzi di acqua potabile devono distare almeno 10 metri dai pozzi neri, dai depositi di letame e di immondizie.

I serbatoi d'acqua devono essere muniti di chiusura stagna ed essere facilmente ispezionabili e ripuliti.

Art. 85 – Cappe e camini, fornelli ecc.

I prodotti grassosi della combustione ed i vapori dovranno essere eliminati dai locali mediante cappe e relative canne o altri mezzi di riconosciuta efficacia. Nelle case di

nuova costruzione e, a giudizio del Sindaco, anche nelle case preesistenti, le cappe dei fornelli dovranno avere canne impermeabili, di superficie liscia e chimicamente inattaccabile, che si spingano sopra alla copertura per almeno un metro.

I camini per uso industriale dovranno elevarsi, sopra l'altezza di cui sono suscettibili i fabbricati nella zona o zone adiacenti, entro un raggio di 50 metri dai camini stessi, di almeno sei metri.

Art. 86 - Fognature

Tutti gli scarichi di acque bianche e luride dovranno essere convogliati nella fognatura comunale.

Qualora la fognatura comunale non esistesse si provvederà di volta in volta a concordare il modo di scarico delle acque luride.

È tollerato l'impegno del pozzo nero a tenuta, ove sia impossibile l'immissione in fognatura. Pubblica.

Comunque avvenga lo scarico, le acque luride dovranno essere depurate e chiarificate e mezzo di una fossa settica di tipo approvato dalla Amministrazione Comunale, capace di smaltire, dopo un ciclo che comprende la sosta di 24 ore per la depurazione anaerobica ed aerobica, un volume calcolato su un consumo medio di 2000 litri per abitante al giorno.

Nelle fosse settiche non devono essere immesse le acque meteoriche.

I liquidi che defluiscono dalla fossa settica dovranno essere sufficientemente limpidi ed inodori e, dove non è possibile alcun altro modo di smaltimento, potranno essere dispersi a scopo irrigatorio in una rete di tubi sotterranei collocati alla profondità di almeno 40 centimetri, là dove il terreno dimostra sufficiente capacità di assorbimento e non si attinga acqua con pozzi od altri mezzi dalla falda superficiale.

Art. 87 – Protezione dall'umidità ed isolamento termico

Le murature esterne dei fabbricati dovranno dare sufficiente garanzia per l'isolamento dell'umidità e per la coibenza termica. Pertanto si escludono tutte quelle murature di spessore inferiore ai cm. 40, che non siano costituite da elementi formanti camera di aria isolante e da materiali speciali particolarmente idonei a fornire le garanzie richieste.

Tutti gli edifici aventi il piano terreno destinato ad abitazione, non cantinati, dovranno essere provvisti di un vespaio di isolamento dal terreno della altezza di almeno 40 centimetri, posto al disotto del sottofondo del pavimento o dal solaio, costituito da ciotoloni di grandi dimensioni, oppure da semplice intercapedine aerata.

Analogamente dovranno proteggere i locali destinati ad abitazione, ricavati nei piani sotto le coperture orizzontali od in quelli posti immediatamente sotto i tetti normali, con la impermeabilizzazione delle parti soggette alle precipitazioni meteoriche e con la formazione di strati coibenti che evitino brusche variazioni di temperatura.

Titolo II

REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

Art. 88 – Superficie ed altezze dei locali, soppalchi

Non potranno essere costruiti locali di abitazione, cioè destinati a dimora abituale di persone, cucine e portinerie che non abbiano superficie in pianta di almeno mq. 8,00 e non una larghezza minima di ml. 1,80.

Sarà consentita la costruzione di cucinini di superficie inferiore a mq. 8,00, purché provvisti di regolari finestre prospettanti su spazio aperto.

Sono ammesse le cabine di cottura quando abbiamo una superficie non superiore a mq. 2,00, siano accessibili da locali regolarmente illuminati e ventilati e siano provviste di adeguata ventilazione forzata.

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

- Per il piano terreno: altezza dai livello del marciapiede, o dal terreno antistante, all'introdosso del soffitto, non minore di m. 3,30; altezza interna netta non minor di m. 3,00.
- Per i piani superiori: altezza da pavimento a pavimento non minore di m. 3,30; altezza interna netta non minore di m. 3,00.

L'altezza netta dei locali si misurerà dal pavimento al soffitto e a metà saetta per le volte.

Per i locali di sottotetto sarà ammessa l'altezza interna netta per almeno metà del soffitto di m. 2,80 e, per la residua porzione del soffitto inclinato, l'altezza media non inferiore a m. 2,50 con un minimo di gronda di M. 2,20.

Nei locali di abitazione, nei depositi e magazzini, anche di case preesistenti, gli impalcati a mezzaria saranno ammessi solo quando si verifichino le seguenti condizioni:

- 1) Il locale abbia una altezza minima netta di m. 5,40;
- 2) Il soppalco non sia chiuso con pareti, nel lato prospiciente il vano a cui è funzionalmente collegato; fanno eccezione le sole parti piene determinate da esigenze strettamente strutturali.
- 3) La proiezione orizzontale del soppalco non ecceda la metà della superficie del locale, escludendo nel computo le scale d'accesso.

Nel vecchio nucleo per operazioni di rinnovamento che non comportino l'abbattimento totale degli edifici o nell'inserimento di nuovi edifici nelle cortine esistenti, allo scopo di non alternare una situazione ambientale riconosciuta valida e da tutelare, l'altezza dei piani terreni potrà essere ridotta anche in misura minore di quella indicata al 3° comma lettera a), con un minimo di m. 3,10 e l'altezza interna non inferiore a m. 2,70.

Le speciali norme che regolano le altezze degli ambienti nelle leggi per l'incremento dell'edilizia popolare, per l'edilizia sovvenzionata e per l'edilizia rurale, potranno essere rispettate in deroga alle altezze del presente Regolamento.

Art. 89 – Aereazione ed illuminazione dei locali

Ogni locale di abitazione dovrà avere almeno una finestra, opportunamente collocata, che si affacci direttamente verso spazi pubblici, o spazi regolamentari o cortili.

È consentita la mancanza di finestre solo per corridoi o per piccoli vani di ripostiglio di superficie non superiore a mq. 4,00.

Gli altri vani di servizio, come bagni e cucinini, possono prospettare su spazi anche non regolamentare.

Per i corridoi di uso comune per l'accesso a più appartamenti e a scale è richiesta una conformazione planimetrica tale da evitare notevole sviluppo, ristrettezza di passaggio ed andamento irregolare.

La superficie netta di illuminazione e di aereazione delle finestre dovrà raggiungere almeno 1/10 della superficie del pavimento.

Le porte balcone, agli effetti del conteggio, verranno considerate di altezza minore, rispetto a quella reale, di 60 centimetri.

Anche i vani di scala dovranno essere convenientemente aereati ed illuminati.

Art. 90 – Sotterranei, cantine, vespai

Non potrà essere adibito ad uso di abitazione permanente, anche nelle case esistenti, alcun locale che in tutto e in parte della sua altezza sia sotterraneo.

L'uso dei locali semisotterranei per altre utilizzazioni di carattere complementare o commerciale, come magazzini, depositi, cucine, forni frigoriferi, lavanderie collettive, ecc. , è subordinato alle seguenti condizioni:

- Il piano di calpestio del seminterrato sia situato a quota superiore al livello massimo delle acque del sottosuolo di almeno m. 4,00 e sia provvisto di vasca antiaves a tenuta;
- Lo scarico regolamentare delle acque avvenga in modo che non si verifichino rigurgiti;
- L'altezza minima dei locali sia di m. 3,50 con sporgenza minima netta di m. 1,50 sul piano di spiccato;
- Il pavimento risulti impermeabile ed i muri protetti efficacemente contro l'umidità del suolo;
- La superficie di diretta illuminazione sia pari a 1/10 della superficie del locale, con finestre a prentesi a non meno di m. 0,25 dal piano di spiccato ed aventi un'altezza non inferiore a m. 0,80.

La utilizzazione dei locali completamente al di sotto del piano del terreno è ammessa per gli usi e con le condizioni sopra detto, quando i medesimi locali sotterranei prospettino su intercapedini della larghezza di almeno m. 1,50 aperte superiormente, oppure nel caso in cui i locali siano provvisti di impianto di condizionamento d'aria riconosciuto idoneo dall'Autorità competente.

Art. 91 – Latrine, bagni, doccie

Ogni alloggio, anche se costituito da un solo locale, dovrà essere provvisto di latrina e bagno, o doccia, opportunamente collocati nell'alloggio.

Per i locali destinati a negozio dovrà essere prevista una latrina per ogni singolo negozio.

I dormitori per più persone, i convitti, gli educandati, gli alberghi, le pensioni e simili, dovranno avere almeno una latrina per ogni dieci persone, separati per uomini e donne, e un bagno o doccia ogni 5 persone.

Gli ambienti di latrina dovranno avere superficie di almeno mq. 2 e larghezza di almeno 1,00 metro.

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

Le pareti di separazione dagli altri locali non dovranno avere uno spessore inferiore a cm. 12.

Le tubazioni delle latrine saranno provviste di sifone prima della immissione nella rete di scarico e saranno collegate a canne di ventilazione prolungate fin sopra il tetto.

Le latrine dovranno ricevere aria e luce direttamente dall'esterno a mezzo di finestre e lucernari apribili della superficie di almeno mq. 0,70.

Le antilatrine dovranno avere il lato minimo di almeno cm. 90.

Negli edifici adibiti ad uso pubblico ed in altri casi particolari potrà essere consentita l'aereazione meccanica di bagni e latrine a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, accertata l'idoneità dell'impianto nelle fasi di previsione e di realizzazione.

Titolo III
COSTRUZIONE DI SPECIALE DESTINAZIONE

Art. 92 – Norme Edilizie per gli edifici industriali, commerciali e simili

Le costruzioni non residenziali, dovranno uniformarsi oltre che per analogia a tutte le disposizioni contenute negli articoli per presente Regolamento, alle norme che seguono:

- a) Avere dei locali con cubatura non inferiore ai mc. 10 e superfici non inferiori a mq. 2 per ogni lavoratore impiegato, con pavimenti a superficie unita, impermeabile e lavabile e con pareti di materiale lavabile ed impermeabile fino all'altezza di m. 1,60, quando ciò sia richiesto dall'Ufficiale Sanitario;
- b) Avere una sufficiente ventilazione (effettivamente attuabile ad ambiente chiuso);
- c) Godere di abbondante luce naturale;
- d) Possedere locali per refettorio, spogliatoio, camere di allattamento, nidi di infanzia, ambulatorio, camere di medicazione e di un adeguato numero di lavabi, in conformità alle prescrizioni di legge e regolamenti sull'igiene del lavoro; detti locali dovranno avere i requisiti normali di abitabilità stabiliti dal presente Regolamento per i locali di abitazione, oltre quelli previsti dalle disposizioni sull'igiene del lavoro;
- e) Essere dotati di latrina e orinatoi in conformità alle prescrizioni di leggi e regolamenti dell'igiene sul lavoro in locali non comunicanti con i locali di lavoro ma separati da spazi aperti o da antilatrine direttamente arieggiate da finestre di superficie di almeno mq. 0,80. Non potrà essere consentita l'occupazione ad uso industriale di locali che non corrispondano alle norme speciali del presente articolo e dei provvedimenti legislativi e regolamentari sull'igiene del lavoro, salvo che esigenze speciali di lavorazione, riconosciute imprescindibili dalle Autorità competenti, consentano la deroga alla osservanza delle norme su indicate e salvo caso di locali di uso speciali di cui si escluda, nel modo più assoluto e evidente, la permanenza, anche temporanea, di persone.

Art. 93 – Locali di uso collettivo

I teatri, i cinematografi ed i locali in genere destinati ad uso pubblico, devono uniformarsi, sia per quanto riguarda la costruzione che per l'esercizio, alle norme di legge particolari regolamentazioni vigenti per ogni caso.

Art. 94 – Fabbricati rurali ed annessi

1) Sono considerate costruzioni rurali quelle che servono alla abitazione degli addetti all'agricoltura, al ricovero e all'allevamento del bestiame e degli animali da cortile e che comunque, siano inerenti alla conduzione dei terreni agricoli.

Il terreno destinato a costruzioni rurali dovrà essere asciutto, e, ove sia necessario, munito di drenaggio, in modo che il pavimento dei locali di abitazione, delle stalle e dei luoghi di deposito, si trovi almeno due metri sopra il livello massimo della prima falda acquifera.

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

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

I fabbricati destinati ad abitazione dovranno essere adibiti unicamente a tale uso, essere isolati da costruzioni di altro uso e orientati in modo tale da garantire il soleggiamento delle fronti provviste di finestre di locali di abitazione normale.

- 2) I locali dovranno avere un'altezza netta minima di m.2,90 sia per il piano terreno che per i piani superiori.

Il pavimento del piano terreno dovrà essere sopraelevato di almeno cm. 40 sul piano di campagna e dovrà essere isolato con sottostante vespaio areato.

Nell'interno della casa ogni focolaio dovrà essere munito di cappa ed avere una apposita canna da fumo che si prolunghi sopra i tetti con fumaiolo all'altezza di almeno un metro.

Tutte le finestre dovranno essere munite di reticelle antimosche per tutte le altre prescrizioni riguardanti locali adibiti ad abitazione valgono le norme degli articoli precedenti del presente Regolamento.

I luoghi di deposito dei prodotti agricoli dovranno essere asciutti, ben aerati, intonacati al civile con pavimento a superficie unita composto da materiale atto ad evitare la formazione della polvere.

- 3) Le case rurali esistenti dovranno avere una latrina con acqua corrente per ogni 10 locali ed un numero sufficiente di acquaia.

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

Le latrine esistenti sprovviste di acqua corrente dovranno avere la canna di scarico che immetta in un pozzo nero impermeabile ed a tenuta perfetta.

Nelle nuove costruzioni i locali ad uso abitazione dovranno avere latrine collegate con fosse settiche, latrine dovranno essere provviste verso l'esterno di finestra di superficie non minore di mq. 0.50.

Lo scarico delle acque domestiche, anche nelle case esistenti dovrà essere fatto con tubazione impermeabile ed in modo da evitare esalazioni e perdite.

Per tutte le modalità di esecuzione e di tenuta degli impianti di fornitura d'acqua e degli scarichi di acque bianche e nere, si farà riferimento agli art. precedenti.

- 4) Le scuderie, le stalle, gli ovili, i porcili, i pollai, le conigliere anche esistenti, non dovranno essere a contatto con gli ambienti abitati.

Le scuderie e le stalle dovranno avere una cubatura di almeno mc. 30 per ogni capo di bestiame grosso e la metà per il bestiame minuto, altezza dal pavimento al soffitto non minore di metri 3,20 e dovranno essere sufficientemente illuminate ed areate, occorrendo anche per mezzo di camini di ventilazione; tutte le finestre ed i camini di ventilazione dovranno essere muniti di reticelle metalliche a telaio per impedire l'entrata delle mosche.

Il pavimento delle stalle in genere dovrà essere impermeabile e di materiale facilmente in pozzetti impermeabili muniti di sifone.

Le pareti dovranno essere intonacate per l'altezza di m. 1,80 con materiale lavabile. Il soffitto dovrà essere costruito in modo da potersi facilmente pulire. Ogni stalla o scuderia dovrà essere provvista di opportuni abbeveratoi e di una dotazione d'acqua sufficiente per le operazioni di lavaggio.

Tutti i locali per il ricovero del bestiame dovranno essere collegati mediante condotto sotterraneo con il pozzo di raccolta del colaticcio, che dovrà avere chiusura stagna, sito nella concimaia.

Le concimaie per la raccolta del letame devono essere costruite in muratura con platea impermeabile pendente verso il pozzetto di raccolta.

Le concimaie devono essere distanti 25 metri dalle abitazioni, dai locali di deposito e dai pozzi o sorgenti di acqua potabile.

PARTE V
STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

Titolo I
NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 95 - Obbligo di esecuzione di opere a regola d'arte

Ogni opera edilizie dovrà essere eseguita non solo in modo conforme ai progetti per i quali è stata concessa la licenza, ma soprattutto seguendo in ogni particolare, le regole dell'arte del costruire, rispettando tutte le disposizioni di legge sulla accettazioni ed uso dei materiali e procedendo con maestranze capaci, in modo tale che essa risulti solida, igienica, decorosa ed atta alla suo destinazione.

Si ricorda in particolare che la scelta del terreno si fondazioni deve essere preceduta da sondaggi che consentano di conoscere non solo la stratigrafia superiore, ma la consistenza degli strati inferiori per determinare il sistema da usare nella costruzione, i carichi da far assorbire al terreno e tutti gli accorgimenti necessari per sostenere l'edificio sovrastante.

È anche molto importante accertarsi che il terreno sul quale deve sorgere l'edificio non sia franosi ed atto a scoscendere, nel qual caso non sarebbe consentita alcuna edificazione.

I muri degli edificio non possono essere addossati direttamente ai terrapieni od a terreno in pendio, ma devono essere preceduti, a monte, da muri di sostegno indipendenti e da opportune intercapedini che consentano anche lo smaltimento delle acque freatiche o di scolo. Le murature entro terra dovranno essere eseguite od in conglomerato cementizio od idraulico, o con materiali legati con malte cementizie od idrauliche.

Le murature fuori terra, a seconda del sistema di costruzione che si adotterà saranno costituite: da pietrame di spessore sufficiente per il carico che devono sopportare e per la coibenza agli effetti termici, nel qual caso si procederà agli opportuni legami con fascio di mattoni od altro; da mattoni, che dovranno risultare ben cotti e sufficientemente resistenti, di spessore adeguato ai carichi ed alla coibenza termica necessaria; da muricci di semplice tamponamento fra strutture portanti in cemento armato o metalliche, che dovranno essere dimensionate in modo tale da assicurare con il gradiente di coibenza termica necessario, anche una efficiente protezione contro le infiltrazioni di umidità.

Negli edifici costruiti in pietrame od n muratura, o misti, in corrispondenza di ogni orizzontamento occorre disporre su tutti i muri portanti una cintura eseguita in cemento armato che ha lo scopo di ripartire i carichi in modo uniforme e di costituire una fascia di collegamento delle varie parti.

I solai dovranno essere costruiti con materiali idonei, essere adatti ai carichi permanenti ed accidentali previsti e costituire un sufficiente isolamento acustico tra ogni piano.

La spinta delle volte contro i muri perimetrali dovrà essere contenuta a mezzo di apposite catene.

I tetti devono essere costruiti in modo da evitare qualsiasi spinta orizzontale.

Per le coperture piane si dovrà predisporre un isolamento particolare mediante camere d'aria ed altri dispositivi che garantiscano dagli sbalzi di temperatura i locali sottostanti.

Le scale dovranno essere costruite con una struttura portante di supporto. Non sono consentite le scale a sbalzo eseguite con semplici lastre di marmo. Saranno invece tollerante quelle di beola o d granito di spessore adeguato.

Le lastre dei balconi e gli sporti in genere, comprese le gronde, se sono costruiti con pietra naturale, devono essere muniti di appositi supporti o mensole di ferro, granito o cemento armato, quando la loro sporgenza supera i 25 centimetri.

I balconi in legno non sono consentiti, salvo in casi particolarissimi da giudicare caso per caso.

I balconi e le lastre sporgenti, comprese le gronde, devono essere muniti di gocciolatoio lungo il perimetro.

Durante l'esecuzione dei lavori si dovranno proteggere le singole parti dalla azione degli agenti atmosferici per evitare alterazioni nelle malte, dilavamento o sgretolamento nei conglomerati ed alterazione nei processi di indurimento e di presa.

Particolare attenzione si dovrà porre nella esecuzione di opere nei periodi di gelo durante i quali occorrerà sospendere tutte le operazioni di getti e limitare quelle sulle murature al di sotto di zero gradi centigradi, proteggendo adeguatamente il lavoro compiuto durante la notte.

Art. 96 – Obbligo di manutenzione degli edifici, riparazione, ripulitura e tinteggiatura delle facciate

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

Qualora le fronti dell'edificio risultino sporche o deteriorate o comunque non presentino un aspetto decoroso, l'Autorità Comunale potrà ordinare la riparazione, la ripulitura e la tinteggiatura delle fronti stesse.

Art. 97 – Provvedimenti in casi di pericolo per la sicurezza

Ove un edificio o parte esso minacci rovina ovvero vi si compiano lavori tali da destare preoccupazioni per la incolumità delle persone e l'integrità delle cose, l'Autorità Comunale, se dalle relative constatazioni il fatto le risulti accertato, potrà ingiungere al proprietario di prendere immediatamente i necessari provvedimenti e, in caso di inadempienza, potrà provvedere ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 153 del T.U. della Legge Comunale e Provinciale approvato con R.D. 4.2.1916 n° 148.

Quando si tratti di denuncia presentata da privati, l'Autorità Comunale potrà chiedere che essa sia corredata da relazione redatta da un tecnico idoneo.

Titolo II **PREVENZIONE DEI PERICOLI D'INCENDIO**

Art. 98 – Prescrizioni generali

Ai fini della prevenzione degli incendi gli edifici e le singole parti di essi dovranno essere progettate ed eseguite in conformità alle prescrizioni delle vigenti leggi.

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

Art. 99 – Norme relative alle singole parti degli edifici

Le scale, i passaggi alle scale, le gabbie delle scale dovranno essere costruite in materiale resistente al fuoco, i gradini ed i pianerottoli in lastre di marmo dovranno essere sostenuti da convenienti armature.

Ogni vano di scala dovrà essere in diretta comunicazione con strade o con cortili aperti; se questa comunicazione è minuta di porta interna essa dovrà aprirsi dall'interno verso l'esterno. Le membrature metalliche portanti (colonne, travi, incastellature, ecc.) negli edifici destinati ad uso abitazione, di ufficio e di deposito di materiale combustibile, dovranno essere rivestite con materiale resistente al fuoco o coibente (cementi, terra cotta e simili) dello spessore di almeno 3 cm.

I condotti di fumo per caldaie a vapore, locali per forni, apparecchi di riscaldamento e focolai, dovranno:

- Essere costruiti con materiale incombustibile ed a regola d'arte, in modo che si possa facilmente provvedere alla loro ripulitura con mezzi meccanici e, quando non siano costruiti con tubi continui di cotto, grès e cemento, avere gli spigoli arrotondati e le pareti lisce e impermeabili al fumo o rese impermeabili mediante rivestimento di materiale adatto;
- Essere provvisti di bocchette o sportelli per la ispezione e la pulitura in corrispondenza dei sottotetti o negli altri punti ove sia necessario;
- Essere sopraelevati sulla copertura di almeno un metro o di quella maggiore altezza prevista o prescritta in casi speciali da altre disposizioni o giudicata necessaria dal Sindaco in modo da evitare, in ogni caso, che le esalazioni ed il fumo abbiano a recare molestia o danno o pericolo agli edifici vicini.

È vietata la costruzione di canne da fumo nei muri adiacenti ai fienili. Sono pure vietate, di norma, installazioni di caldaie ad alta pressione (cioè maggiore di Kg.2 per cmq.) in edifici di comune abitazione.

Le costruzioni nelle quali sono collocati forni di pane, per pasticcerie o simili, o forni metallurgici, o cucine, o fornelli di fusione e simili, dovranno essere in ogni loro parte di materiale resistente al fuoco.

Ogni fabbricato deve essere munito di comodi accessi al tetto in numero proporzionato alla sua superficie. Le divisioni per la formazione di locali di sgombro nei sottotetto devono essere eseguite in mattoni o con materiale incombustibile.

Tutti gli impianti, specie quello elettrico, che giungono ai sottotetti, o che, attraversano o si accostano a locali od a strutture costruiti con materiali combustibili, devono essere protetti ed isolati con materiali e dispositivi idonei.

Quando una parte di fabbricato sia adibita ad abitazione e l'altra a magazzino, fienile od opificio, le due parti dovranno essere separate da struttura tagliafuoco e le aperture di comunicazione dovranno essere munite di intelaiature e di serramenti resistenti al fuoco.

I locali destinati a deposito od a lavorazione di materie infiammabili o che presentano pericolo di scoppio, dovranno essere costruiti con materiali resistenti al fuoco in ogni particolare.

Art. 100 – Uso bombole a gas

L'installazione delle bombole a gas dovrà avvenire all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione, possibilmente in nicchie esterne appositamente predisposte.

Nell'attraversamento delle murature, la tubazione fissa metallica di erogazione dovrà essere protetta con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno.

Tale 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 come all'apparecchio utilizzatore, devono essere eseguite con accuratezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfilamento del tubo stesso.

Art. 100 bis – Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico

L'installazione e l'esercizio di impianti termici alimentati con combustibili minerali solidi o liquidi, nonché l'installazione o l'esercizio di impianti industriali, che diano luogo ad emissione di atmosfera di fumi, polveri, gas e odori di qualsiasi tipo, dovranno essere conformi alle norme di leggi vigenti in materia di provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico.

Titolo III

CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DI LAVORI

Art. 101 – Cautele contro danni e molestie

Chiunque intenda eseguire opere edilizie, siano esse nuove costruzioni, o riparazioni, o riforme o demolizioni di fabbricati, deve usare tutte le cautele necessarie a rimuovere qualsiasi pericolo di danno alle persone ed alle cose e deve attenuare, nei limiti del possibile le molestie ai terzi.

Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con una cesata lungo i lati prospicienti alle vie e agli spazi pubblici. Se le opere di chiusura importano l'occupazione temporanea dell'area pubblica, il proprietario deve preventivamente chiedere l'autorizzazione del Sindaco mediante apposita domanda con la quale si specifichi la località, la natura, l'estensione e la presumibile durata dell'occupazione. Nei casi ove la strada, su richiesta degli interessati, il Sindaco può concedere la non chiusura del luogo destinato all'opera.

Art. 102 - Cesate

Le cesate debbono essere di aspetto decoroso, alte non meno di due metri e 50 cm. e con gli angoli dipinti a strisce bianche e nere sino all'altezza di metri 2,00.

Ogni angolo sporgente inoltre deve essere munito, a cura del proprietario, di lanterna o lampada a luce rossa che renda visibile facilmente il recinto ed il riparo su cui essa è posta.

Le porte d'accesso nelle cesate dovranno aprirsi verso l'interno oppure scorrere ai lati.

Contro le cesate non si potranno accatastare materiali di qualsiasi genere che ne potrebbero pregiudicare la stabilità.

Art. 103 – Strutture provvisorie protettive

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

Lungo le strade e gli spazi pubblici soggetti a pubblico transito i ponti di servizio dovranno essere muniti di graticcio a superficie intera.

I ponteggi che, per ragioni di viabilità, sono da realizzare a sbalzo dovranno rispettare l'altezza minima di m. 3,60 dal suolo dove esiste marciapiede rialzato e m. 4,50 negli altri casi.

In particolare si dovranno rispettare tutte le norme stabilite dai regolamenti e disposizioni per la prevenzione infortuni e altre prescrizioni che eventualmente fossero dettate. In caso di inadempienza l'Autorità Comunale potrà adottare i provvedimenti che riterrà necessari.

Art. 104 – Cautele da osservare nelle opere di demolizione

Nelle opere di demolizione ed caso di distacco di materiali voluminosi e pesanti, debbono usarsi tutte le cautele atte ad evitare qualsiasi danno a persone ed a cose e, in particolare, scuotimenti di terreno con conseguente molestia a danno dei fabbricati adiacenti. Sulla via pubblica non potranno calarsi materiali di demolizione e, ove ciò sia indispensabile, i materiali stessi dovranno essere o fatti giungere a terra entro panieri o mediante appositi condotti, con corde o con altri mezzi precauzionali riconosciuti idonei. Per evitare la polvere è opportuno irrorare le parti da demolire e le macerie durante le operazioni di demolizione.

Art. 105 – Interruzione dei lavori ed obblighi relativi

Fermo restando il disposto dell'art. 9 del presente Regolamento, nel caso in cui il proprietario di un edificio in costruzione sia costretto ad interromperne la esecuzione, dovrà far eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite e a togliere ogni pericolosa sovrastruttura.

In caso di inadempienza il Sindaco potrà provvedere a mente delle vigenti leggi mettendo le spese a carico degli interessati; trascorso un mese dall'interruzione delle opere, e salvo il caso che questa dipenda da provate cause di forza maggiore, sarà facoltà del Sindaco di far cessare l'occupazione del suolo pubblico eventualmente autorizzata per le cesate e per i ponteggi, facendoli rimuovere ed ordinare la chiusura del cantiere in fregio agli spazi pubblici, senza sporgenze.

Art. 106 - Scavi

Gli scavi per far luogo ai cantinati ed alle fondazioni degli edifici dovranno essere eseguiti in modo da evitare scoscendimenti improvvisi, adottando tutti gli accorgimenti necessari come sbadacchiature, armature di sostegno e simili, specie quando si opera in fregio agli spazi soggetti al transito pubblico.

Le esecuzioni di scavi per qualsiasi genere di opera con manomissione di suolo pubblico oltre a richiedere le precauzioni di cui al comma precedente, comporta la rimessa in pristino, a perfetta regola d'arte, pena la esecuzione da parte del Comune a spese dell'inadempiente.

Art. 107 – Ruleri monumentali ed oggetti ritrovati

Qualora nelle demolizioni e negli scavi si rinvenissero ruleri di interesse archeologico o monumentale si dovrà informare la Autorità Comunale sospendendo i lavori sino a quando non sarà intervenuto regolare permesso di prosecuzione.

Similmente, qualora in corso di lavori venissero ritrovati oggetti o manufatti di valore scientifico, storico, artistico od archeologico, dovrà esserne informata l'Autorità Comunale per gli incumbenti di legge.

Art. 108 – Trasporto e smaltimento di materiali provenienti da scavi e demolizioni

Il carico dei mezzi coi quali si esegue il trasporto dei materiali di scavo o demolizione deve essere effettuato dentro al recinto del cantiere, salvo il caso di impossibilità per il quale occorre munirsi di speciale permesso dell'Autorità Comunale e deve essere eseguito in modo tale da evitare spandimento durante il tragitto.

La discarica dei materiali di cui sopra, non si può effettuare liberamente senza aver ottenuto benestare da parte del Comune il quale ha diritto di indirizzarne lo smaltimento nei luoghi e nelle zone idonee, a suo giudizio. Anche se i materiali da scaricare fossero destinati ad un'area privata, se ne dovrà sempre dare avviso al Comune.

PARTE VI PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Titolo I NORME GENERALI

Art. 109 – Contenuto del P.d.F.

Il P.d.F. definisce il contenuto e la forma dell'assetto territoriale ed insediativo del Comune di Cilavegna, ne stabilisce le norme e ne finalizza e programma gli usi, le trasformazioni e gli sviluppi.

Nelle singole parti del territorio l'edificazione, dove è possibile, è soggetta alle norme regolamentari generali e alle prescrizioni particolari indicate nella tabella allegata al presente Regolamento Edilizio.

Art. 109bis – Interpretazione delle norme di fabbricabilità

INDICI DI FABBRICAZIONE

Densità edilizia fondiaria: si intende il rapporto tra il volume del fabbricato e la superficie del lotto ad esso pertinente.

Densità edilizia territoriale: si intende il rapporto tra il volume edilizio emergente dal suolo e la superficie compreso nel perimetro del settore oggetto di ristrutturazione o piano di lottizzazione, al lordo di aree stradali ed aree per la urbanizzazione secondaria.

Indice di copertura: si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta dall'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso pertinente.

SUPERFICIE FONDIARIA: si intende l'aria effettiva della proprietà posta a servizio degli edifici, comprese le zone di verde privato vincolato, ma escluse tutte le aree esterne, ancorché appartenenti alla proprietà stessa, che siano utilizzate per la apertura di strade pubbliche o private, spazi comuni di sosta ed aree per servizi collettivi. Viene misurata in proiezione orizzontale.

ELEMENTI GEOMETRICI

Superficie coperta: è costruita dalla proiezione su un piano orizzontale dell'ingombro degli edifici, esclusi gli sporti di gronda ed i balconi aperti, ma compresi gli aggetti di corpi chiusi a sbalzo a qualsiasi quota si trovino. Nella valutazione degli sporti si dovrà operare alle detrazioni previste dall'articolo 47 del Regolamento Edilizio.

Per le tettoie aperte il limite di ingombro è costruito dai pilastri perimetrali o dalle proiezioni della copertura, nel caso di soluzioni a sbalzo, con detrazione dello sporto di gronda sino al massimo calcolato come all'art 47.

Altezza del fabbricato: sono valutate a norma dell'art. 37 del Regolamento e devono essere contenute entro i limiti fissati per ogni zona ed indicati dalla tabella.

Le altezze teoriche sui confini di proprietà sono indicate nella tabella ai fini del conteggio del rapporto spazio-pareti previsto dagli articoli 44' 45' 46' del Regolamento.

Numero piani abitabili: è previsto nella tabella e rappresenta il massimo raggiungibile di utilizzazione entro i limiti di altezza stabiliti a norma del comma precedente e come previsto dall'art. 37 del Regolamento.

Volume: rappresenta il volume effettivo degli edifici che sorgono sull'area fondiaria calcolato come all'art. 43 del Regolamento dei volumi vanno sempre dedotti i loggiati, i porticati aperti,

gli androni carrai, se aperti da ambo i lati ed in genere tutte le rientranze rispetto al perimetro massimo esterno degli edifici.

Distanze: le distanze dalle strade devono essere misurate a partire dal ciglio delle strade stesse e sono stabilite in rapporto alla larghezza stradale con indicazione di limite minimo di arretramento; in ogni caso sempre la misura massima.

Le distanze degli edifici dei confini sono stabilite come quantità minime che possono essere maggiorate anche in conseguenza del calcolo degli spazi liberi di cui agli articoli 44 – 45 del Regolamento.

Le distanze tra gli edifici della stessa proprietà sono stabilite in relazione alle caratteristiche delle pareti che si fronteggiano.

Art. 109ter – Inammissibilità di deroghe

Le prescrizioni del P.d.F. e le presenti norme non ammettono deroghe all'infuori che per opere pubbliche o per quelle di interesse pubblico di cui siano motivate le ragioni e le opportunità.

Titolo II **NORME URBANISTICHE DI ZONA**

Art. 110 – Zonizzazione del territorio

Il territorio del Comune è suddiviso nelle seguenti zone omogenee che sono individuale nella cartografia allegata con simboli adeguati di distinzione:

- a) Zona B1 Vecchio nucleo
- b) “ B2 di saturazione
- c) “ B3 edilizia economica popolare
- d) “ C1 di completamento
- e) “ C2 di sviluppo semiestensivo
- f) “ C3 di sviluppo estensivo
- g) “ C4 edilizia economica popolare di sviluppo
- h) “ D1 artigianale
- i) “ D2 industriale esistente
- l) “ D3 industriale di sviluppo
- m) “ E articolata
- n) “ F1 attrezzature pubbliche
- o) “ F2 verde pubblico
- p) Zone di rispetto

Art. 111 – Destinazione delle varie zone

La destinazione delle varie zone è la seguente:

- a) Zona B1 – vecchio nucleo
Sono ammesse abitazioni, negozi, magazzini, attività artigianali di servizio non moleste, che non comportino impianto di macchinari rumorosi e la produzione di fumi e di esalazioni; studi commerciali e professionali; sedi di Enti ed Associazioni; Uffici; locali di ritrovo come cinematografi o teatri; esercizi pubblici come caffè, ristoranti, locali di mescita e simili; locande al alberghi; scuole; edifici pubblici; ambulatori, case di cura; educandati; collegi; attrezzature collettive in genere.

Sono tollerate, senza possibilità di incremento, le attuali sistemazioni per stalle, scuderie, ricovero ed allevamento di animali di qualsiasi specie, purché risultino adeguate alle prescrizioni di cui all'art. 94 del Regolamento. Sono altresì tollerate, senza possibilità di incremento, gli insediamenti di carattere rurale totale (aziende agricole), quelli per lavorazione di prodotti agricoli o simili e quelli per officine od attività similari esistenti, a condizione che si provveda a renderli regolamentari e che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per evitare danno e molestia alle zone circostante.

Le autorimesse con annessa officina possono essere concesse solo a condizione che esista uno spazio sufficiente, interno alla proprietà, tale da consentire la sosta dei veicoli in riparazione senza richiedere l'uso ulteriore del suolo pubblico.

Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni di edifici esistenti, si dovrà considerare la relazione esistente tra gli stessi e l'ambiente urbano, soprattutto nelle parti prospiciente le pubbliche vie, facendo uso di materiali che non siano in contrasto con le caratteristiche ambientali.

Per le costruzioni facenti parte di cortine da vincolare come da tavola in scala 1/1000 allegata alla relazione al programma di fabbricazione, il rilascio della licenza sarà subordinato al vincolante parere della Soprintendenza ai Monumenti, parere che dovrà essere richiesto prima del giudizio della Commissione Edilizia.

Per le costruzioni facenti parte di cortine di valore ambientale, come dalla suddetta tavola, la Commissione Edilizia valuterà con maggiore cura i materiali impiegati, gli sporti di balconi, i serramenti esterni, la copertura, ecc. affinché siano in perfetto accordo con le caratteristiche dell'ambiente.

I rapporti di superficie e di volume ed il calcolo dei cortili, verranno computati solo in caso di ricostruzione od ampliamento e non per opere di sistemazione o ristrutturazione interne. I computi di cui sopra saranno viceversa richiesti per l'adattamento a scopo abitativi di corpi esistenti destinati a rustici, portici, stalle ecc. , anche se non interviene una variazione planivolumetrica.

Nelle operazioni di risanamento conservativo saranno sempre ammesse, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, piccoli ampliamenti per la realizzazione dei servizi igienici e di cucine con area inferiore a mq. 8,00 allo scopo di migliorare le condizioni igieniche della residenza.

Nel caso di interventi su settori di ristrutturazione mediante i piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate è ammesso l'indice di fabbricabilità fondiario di 3,00 mc/mq. con corrispondente indice territoriale di 2,5 mc/mq.

b) Zona B2 – saturazione

Valgono le norme del capoverso a)

c) Zona B3 – edilizia economica popolare

In questa zona sono ammessi insediamenti residenziali.

Il programma di edilizia economica-popolare verrà attuato con iniziativa pubblica mediante un piano di ristrutturazione redatto nei modi e nella forma previsti dalla legge 22 Ottobre 1971 n° 865.

d) Zona C1 – di completamento

Prevalentemente di carattere residenziale con possibilità di insediamenti misti per attività di carattere commerciale, di negozi e magazzini, di esercizi pubblici come caffè, ristoranti, locali di mescita e simili.

Ammessi gli studi professionale e commerciali, uffici, locande, alberghi e scuole, educandati, collegi e ambulatori, case di cura edifici culturali ed attrezzature collettive in genere.

Sono consentite le autorimesse pubbliche e le attrezzature inerenti purché rispettino le norme di legge sulla sicurezza e sulla viabilità e purché siano proprietà, tali da assicurare lo svolgimento di tutte le operazioni senza influire sugli spazi pubblici esterni.

È ammesso l'artigianato di servizio alla residenza non molesto.

e) Zona C2 – sviluppo semiestensivo

Valgono le norme del capoverso d)

Il rilascio della licenza è subordinato alla esistenza di un piano di lottizzazione di cui all'art. 32, debitamente approvato, e delle opere di urbanizzazione primaria.

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

f) Zona C3 – sviluppo estensivo

Valgono le norme del capoverso e)

g) Zona C4 – edilizia economico-popolare di sviluppo

È destinata alla edilizia economico-popolare, nonché alle relative aree per servizi ed attrezzature di pubblico interesse, in base alla legge 18/4/1962 n° 167 modificata e integrata dalla legge 22/10/1971 n° 865.

La edificazione deve essere preceduta dalla formazione di un piano di zona secondo le modalità della sopracitata legge.

h) Zona D1 – artigianale

Prevalentemente destinata all'insediamento misto di carattere residenziale e per attività artigianali, purché non moleste, di uffici, magazzini a carattere commerciale, depositi.

i) Zona D2 – industriale esistente

Esclusivamente riservata all'insediamento di attività industriali e della residenza per il personale di custodia e per la direzione, oltre agli uffici, laboratori, magazzini per materie prime e prodotti finiti, ed ai servizi complementari di carattere assistenziali ed igienici, come ambulatori, mense, ecc., secondo le prescrizioni di legge, e alle attività artigianali moleste. Sono esclusi gli insediamenti di qualsiasi genere per edifici residenziali delle maestranze e degli impiegati.

È consentito l'ampliamento fino a saturazione del fondo di proprietà, delle industrie non moleste esistenti nell'abitato.

l) Zona D3 – industriale di sviluppo

Valgono le norme del capoverso i)

Il rilascio della licenza è subordinato all'esistenza di un piano di lottizzazione di cui all'art. 32 debitamente approvato e delle opere di urbanizzazione primaria.

m) Zona E – agricola

Esclusivamente destinata alla agricoltura in genere, floricoltura, frutticoltura, vivai, vigneti, boschi, pascoli ecc.

Sono concesse solo le costruzioni e le attrezzature inerenti la conduzione delle aziende agricole e gli edifici residenziali relativi.

n) Zona F1 – attrezzature collettive

Specificatamente riservate alle opere di interesse collettivo, quali attrezzature per l'istruzione; attrezzature culturali e di svago, come centri culturali, biblioteche, sale di riunione di messa o per pubbliche manifestazioni, musei, sale di esposizione, sale di conferenze e concerti; centri sociali; consultori, ambulatori e simili; istituzioni assistenziali e case per anziani; istituzioni religiose e attrezzature oratoriali; municipio ed uffici comunali; uffici pubblici; istituzioni commerciali e tutte altre attrezzature di interesse generale realizzate su iniziativa di enti pubblici.

o) Zona F2 – verde pubblico

Esclusivamente per le attrezzature sportive, per lo svago, parcheggi, stazioni di servizio ed edilizia inerente e per l'insediamento delle attrezzature urbanistiche che saranno previste e realizzate in osservanza alla norme che in relazione alla legge 6/8/1967 n° 765, sono state emanate dal Ministero dei LL.PP. possibilità di insediamenti per locali di ristoro, bar e ristoranti, purché strettamente connessi con le attrezzature di cui al primo comma.

La residenza è concessa esclusivamente per la gestione e la custodia.

In queste zone è ammessa la continuazione della condizione agricola in tutte le forme e per tutte le colture, la formazione di parchi, di boschi, ecc. .

Le recinzioni per le parti agricole dovranno, se indispensabili, adeguarsi a particolari prescrizioni che verranno impartite da Comune caso per caso.

p) Zone di Rispetto

Riguardano le zone sottoposte a vincolo di in edificabilità, a protezione dei nastri stradali della rete viaria principale e del cimitero.

È ammessa l'attività agricola, il verde alberato; eventuali attrezzature ad esclusivo servizio della strada (stazioni di servizio; ecc.) saranno consentite ma autorizzato in via precaria e tali da poter essere eliminate senza sensibili difficoltà tecniche.

La distanza minima dal ciglio della strada non sarà inferiore a m. 10; a distanza minore potranno essere collocate solo le apparecchiature per il rifornimento del carburante.

Sono ammesse le recinzioni con rispetto delle norme di legge sulla viabilità.

Sulle strade comunali le recinzioni dovranno distare di due metri dal ciglio e realizzati con uno zoccolo non sporgente oltre trenta centimetri dal piano stradale e con sovrastante cancellata o rete metallica non superiore a m. 1,50 di altezza.

Art. 112 – Limiti di distanza dei fabbricati dalle strade

Le distanze minime che vanno osservate a protezione del nastro stradale, fuori del perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dal Programma di fabbricazione,

sono determinate con riferimento all'art. 19 della legge 6 Agosto 1967, N. 765 e da Decreto Ministeriale l'Aprile 1968.

Art. 113 – Limiti di distanza fra i fabbricati

Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni nelle parti del Vecchio nucleo o che rivestano carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale e nelle aree ad esse circostanti che possono considerarsi parti integranti di tali caratteristiche, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Per la determinazione delle caratteristiche di cui al comma precedente verrà richiesto, caso per caso, il parere della Soprintendenza ai Monumenti previo esame da parte della Commissione Edilizie.

Per gli edifici isolati nelle parti del Vecchio nucleo e che non rientrino nelle caratteristiche precedenti, la distanza minima assoluta fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è fissata in metri dieci.

Analoga distanza è fissata per le altre zone previste dal programma di fabbricazione in cui la distanza minima è prevista dalla tabella allegata.

Le distanze minime tra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici od insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di: ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7; ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15; ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Art. 114 – Limiti di altezza degli edifici

Per le operazioni di risanamento conservativo nelle parti del vecchio nucleo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.

Per le edificazioni nel vecchio nucleo che non rivestano carattere storico, artistico o particolare pregio ambientale, determinato come all'articolo precedente, l'altezza dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni plano volumetriche che non superino il limite di 3 mc/mq di densità fondiaria della zona; in ogni caso non si dovranno superare le altezze massime indicate nella tabella allegata.

Per le vie sottoelencate è previsto il limite massimo di n° 2 piani abitabili:

- Via XX Settembre
- Via Cavour lato Nord
- Via Piazzarelli lato Est
- Largo Cairoli lato Nord
- Largo Marconi lato Nord
- Via Marx lato Nord

Per le altre zone previste dal P.d.F. le altezze massime sono indicate nella tabella allegata; in ogni caso però, quando si ravvisi la continuità ed il diretto rapporto visuale con le zone indicate nel primo e secondo comma del presente articolo, le altezze massime degli edifici non possono superare le altezze compatibili con le zone stesse.

Art. 115 – Partecipazione degli insediamenti residenziali e produttivi alla formazione degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi

Nelle zone di espansione previste dal Programma di fabbricazione nelle zone industriali miste artigianali, gli insediamenti dovranno partecipare alla formazione degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico od a parcheggi, in proporzione al volume massimo realizzabile su ciascuna proprietà singola, calcolata sull'area fondiaria.

La valutazione degli spazi pubblici di cui al comma precedente, effettuata in applicazione della legge 6 Agosto 1967, N. 765, ai sensi dell'art. 17, è indicata dagli articoli 3 – 4 – 5 – 6 del D.M. 2Aprile 1968.

La partecipazione può essere diretta, mediante la cessione delle aree necessarie, in misura parziale o totale quanto la entità degli insediamenti comporti, in rapporto al numero degli abitanti insediato o da insediare, il soddisfacimento parziale o totale degli obblighi derivanti dal decreto richiamato.

Nel caso di soddisfacimento parziale o di mancata possibile partecipazione diretta alla formazione degli spazi di cui al primo comma del presente articolo, la partecipazione avverrà mediante contribuzione proporzionale alla spesa che il Comune dovrà affrontare per acquisire le aree necessaria, sia in adiacenza agli insediamenti, che in altre zone appositamente destinate. A tale dovrà essere stipulata una convezione secondo le norme contenute dell'art. 32 del presente Regolamento Edilizio.

Nella planimetria allegata del Programma di fabbricazione, sono indicate con quadrato a linea tratteggiata le zone in cui dovrà avvenire la realizzazione delle attività collettive di cui al presente articolo.

La posizione del quadrato ha solo una funzione indicativa e non vincolata in assoluto le proprietà che in esso possono essere comprese, se non per la quota che loro potrà derivare in relazione al contenuto del primo comma del presente articolo; la individuazione esatta dei limiti e della ubicazione verrà effettuata al momento in cui lo sviluppo programmatico degli insediamenti renderà prossima od attuale la realizzazione e potranno essere definite le quote di cessione e quelle di compartecipazione in modo adeguato, sempre ai sensi del D.M. 2 Aprile 1968, per gli effetti della legge 6 Agosto 1967, N. 765.

Titolo III
ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Art. 116 – Rilascio delle licenze edilizie - Condizioni

Nel Vecchio Nucleo, le licenze edilizie verranno rilasciate dal Comune singolarmente con osservanza delle procedure e delle prescrizioni del Regolamento Edilizio.

I progetti o programmi devono essere considerati anche in relazione alla situazione ambientale, alle caratteristiche degli edifici vicini e dagli eventuali vincoli di protezione e conservazione esistenti sulla proprietà, e su quello immediatamente adiacenti.

In ogni caso nella sistemazione od insediamento di nuovi edifici si dovranno osservare particolari cautela nella scelta dei materiali di finitura e dei colori, specialmente nelle zone in cui esista un tipo di edilizia caratterizzata non destinata al rifacimento. Analoghe considerazioni valgono per l'esame di settori di ristruttur. di più vasto intervento.

Nelle zone di completamento, laddove l'inserimento degli edifici è possibile anche senza la preventiva programmazione di settori di ristruttur. o di lottizzazioni, valgono le stesse considerazioni dei commi precedenti per quanto riguarda la progettazione dal lato edilizio, ma i singoli progetti potranno essere approvati solo se la zona è dotata di opere di urbanizzazione sufficienti ed adeguate ai nuovi inserimenti.

Più precisamente dovrà essere completa la apertura al transito delle strade, anche se la sistemazione definitiva non è completa; dovranno esistere gli allacciamenti con la pubblica illuminazione, dovrà essere completa e funzionante la rete principale dell'acquedotto, dove esiste, e dovrà essere adeguata e funzionante, se esiste, la fognatura.

In ogni caso la approvazione di un progetto è subordinata al l'impegno di provvedere agli allacciamenti, od adeguamento dei servizi singoli, a quelli di urbanizzazione generale, no appena questi ultimi avranno esecuzione da parte del Comune e con assoggettamento ai contributi di miglioria che potranno essere imposti di conseguenza.

Ad evitare che una stessa area, mediante successivi frazionamenti, venga più volte utilizzata per il calcolo del volume edificabile, si dovrà prevedere una "impegnativa volumetrica" totale o parziale, debitamente registrata, a spese del proprietario.

Nelle tipologie edilizie di carattere estensivo in zone di espansione, la licenza per nuove opere è subordinata alla esistenza di un piano di lottizzazione, regolarmente approvato e perfezionato con la stipulazione di una convenzione con il Comune che ne disciplini le caratteristiche e la esecuzione delle opere di urbanizzazione a norma dell'art. 32 del Regolamento Edilizio.

Le edificazioni nel verde attrezzato possono essere di iniziativa pubblica o privata.

Per le costruzioni od attrezzature di iniziativa privata la licenza di costruzione è subordinata alla approvazione preventiva di un programma che comprenda anche tutte le opere di urbanizzazione necessarie, da perfezionare a norma dell'art. 32 del Regolamento Edilizio, con intervento del Comune, mediante convenzione che contenga l'obbligo di collegamento e coordinamento di tutte le anzidette opere di urbanizzazione con quelle che il Comune andrà realizzando o consentirà di realizzare nella zona.

Per gli insediamenti nella zona industriale la licenza edilizia è subordinata alla esistenza di un piano di lottizzazione redatto e perfezionato, a norma dell'art. 32 del Regolamento Edilizio, con una convenzione che ne disciplini le caratteristiche e la esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Art. 117 – Norme generali sulle caratteristiche delle lottizzazioni.

La lottizzazione di aree per scopi residenziali, produttivi, turistici od industriali non costituisce un semplice frazionamento dei terreni, ma deve essere considerata come un fatto organizzativo completo, che tiene conto armonicamente di tutte le esigenze, da quella puramente edilizia, alla distribuzione degli edifici, alla rete viabile, ai servizi per l'acqua, luce, fognatura, alla creazione di spazi comuni da adibire ad aree di gioco attrezzate alla previsione di verde comune, alla designazione di insediamenti di carattere commerciale, alla formazione di spazi di sosta per i veicoli, e quanto altro può essere ritenuto necessario ai fini di uno sviluppo organico e funzionale del complesso. Ma è necessario altresì tener conto della necessità di ottenere nella realizzazione finale condizioni di ambiente gradevoli, un oculato inserimento nelle caratteristiche paesaggistiche naturali esistenti, il rispetto delle visuali panoramiche e l'adeguamento dei materiali e dei colori a quelli in uso preminente nella zona. Si dovranno prevedere anche le percentuali di verde piantumato da mantenere efficiente, e le caratteristiche delle recinzioni.

Per le zone industriali le previsioni della viabilità interna devono essere considerate con particolare cura per dotare ogni singolo lotto di aree di sosta fuori dalle sedi di transito, e rendere facili, con sensi di marcia obbligati, le percorrenze interne, le derivazioni e le uscite nelle strade principali esterne.

Per queste ultime zone dovranno essere studiate e prescritte le disposizioni da adottare per lo smaltimento delle acque e dei rifiuti di lavorazione e per la loro innocuizzazione, nonché di quelle per i fumi e prodotti gassosi.

Si richiamano in particolare gli articoli 32 – 32 bis – 35 – 78 del Regolamento Edilizio.

Art. 118 - Recinzioni

Le recinzioni nel vecchio nucleo e nelle zone semiestensive di completamento possono essere costituite da muratura piena o da cancellate su zoccolo di muratura, con altezza massima di metri 2,50.

Le recinzioni delle aree lasciate libere per arretramento coordinato, come previsto dall'art.40 del Regolamento Edilizio, non possono essere eseguite in muratura piena.

Nelle zone di espansione estensive verso le strade e verso gli spazi comuni, devono essere eseguite con zoccoli pieni in muratura di altezza non superiore ad 80 centimetri e sovrastante cancellata o struttura trasparente, con altezza massima complessiva di metri 2,50.

Le recinzioni interne sui confini sino a 10 metri dal filo delle strade, spazi pubblici o comuni, devono essere eseguite come al comma precedente, nei rimanenti tratti possono essere eseguite in muratura piena con altezza massima di metri 2,50.

Fanno eccezione i muri verso le strade che hanno funzione di sostegno, ma sopra di essi le recinzioni dovranno essere completamente trasparenti.

Nel verde attrezzato le recinzioni dovranno essere adeguate al genere dell'insediamento: se necessarie per rendere più riserbate certe attività sportive, potranno essere eseguite con strutture piene, negli altri casi le recinzioni, con altezza massima di metri 2,50, dovranno essere eseguite come ai commi precedenti.

Nelle zone rurali ed industriali le recinzioni, con altezza massima di metri 2,50 possono essere costruite con struttura piena.

Art. 119 – Corpi di un solo piano fuori terra – Possibilità di esecuzione – destinazioni – ubicazione

I corpi di un suolo piano fuori terra sono consentiti esclusivamente nel vecchio nucleo e nella edilizia estensiva per zone di completamento. La destinazione di questi edifici

non potrà mai essere di carattere abitativo, ma possono essere usati solo per autorimesse private, locali ad uso deposito, ripostiglio, magazzino, e la loro altezza massima non dovrà superare i metri 3,00.

La ubicazione di questi edifici è consigliabile venga effettuata lungo i confini in modo da conservare agli spazi liberi interni la massima funzionalità.

Art. 120 – Prescrizioni sul verde privato da ricavare nelle singole zone

Nelle zone di espansione l'area da destinare a giardino potrà essere di almeno $\frac{1}{2}$ dell'area del lotto, per il tipo estensivo con piantumazione di alberi di alto fusto.

Nelle zone industriali, $\frac{1}{10}$ dell'area dovrà essere piantumata con alberi di alto fusto, da collocare preferibilmente lungo i confini.

PARTE VII DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Titolo I NORME TRANSITORIE

Art. 121 – Norme transitorie per l'adeguamento di iniziative edilizie in atto al momento di adozione, alle norme del Programma di fabbricazione

Nelle zone di completamento e di espansione previste dal Programma, in cui sono state avviate iniziative edilizie private procedendo al frazionamento di terreni a scopo edilizio, ma non regolarizzate con la stipulazione di convenzioni redatte secondo le norme degli articoli 32 – 33 e 34, del Regolamento Edilizio, e dove la edificazione è già parzialmente in atto, non è più consentito procedere a nuovi insediamenti senza l'adeguamento delle caratteristiche di edificabilità alle prescrizioni del programma stesso e senza la regolarizzazione degli atti come dianzi indicato.

A tal fine possono essere accolti piani di lottizzazione che ripropongono la utilizzazione dei terreni, operando dove possibile le necessarie ristrutturazioni dei lotti, inserendovi gli edifici già costruiti con le loro caratteristiche, e se necessario, incrementando il complesso della lottizzazione di una quantità di area da destinare a giardino comune piantumato, od aree di gioco, non edificabile, tale che corrisponda alla somma delle aree di incremento dei singoli lotti deficitari, quale sarebbe necessaria per rispettare il minimo di area fondiaria stabilito dal Programma di fabbricazione.

Dovrà altresì procedersi alla verifica degli indici di densità e di copertura effettiva, ed assegnare ad ognuno di essi il volume massimo realizzabile, anche per gli edifici già costruiti, nell'ambito del piano.

La somma dei volumi eccedenti quelli matematici per ogni lotto, in relazione alla propria area fondiaria effettiva, e la somma delle aree deficitarie di ogni singolo lotto edificato, rispetto ai rapporti di copertura, dovranno trovare il loro compenso nell'area di incremento acquisita.

L'area acquisita dovrà avere caratteristiche morfologiche e geologiche idonee per gli scopi a cui è destinata.

In alternativa, qualora non fosse possibile procedere alla acquisizione delle aree necessarie per provvedere alla regolarizzazione di cui sopra, potrà essere proposta una contribuzione, equivalente al valore delle aree e delle sistemazioni, per le acquisizioni a titolo di verde pubblico, parchi o verde attrezzato che potranno essere effettuati a beneficio collettivo, nel territorio, da parte del Comune.

In ogni caso rimangono sempre salve le contribuzioni ulteriori per opere di urbanizzazione secondaria stabilita come agli articoli 31- 32 del presente Regolamento Edilizio.

Art. 122 – Altezza degli edifici nel vecchio nucleo

Le altezze previste dal Programma di fabbricazione nel Vecchio Nucleo, in relazione alla larghezza stradale, sono valide, e devono essere osservate, per tutte le realizzazioni edilizie di nuova impostazione su interi isolati e nella esecuzione di settori di ristrutturazione.

Nelle sistemazioni parziali, e nell'inserimento di nuovi edifici in cortina là dove esiste una configurazione altimetrica con rapporto inferiore a quello prescritto, e dove motivi di conservazione ambientale lo richiedessero, gli edifici stessi potranno raggiungere l'altezza di quelli adiacenti, con un massimo di metri 10,50, qualunque sia la larghezza stradale, previo parere della Soprintendenza ai Monumenti e della Commissione Edilizia.

Titolo II
NORME FINALI

Art. 123 – Entra in vigore del Regolamento

Il presente Regolamento entrerà in vigore non appena approvato a termini di legge, il giorno successivo alla avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio, che avverrà entro 30 giorni dalla data comunicazione della approvazione con Decreto ad opera del Provveditorato OO.PP. Da tale data restano abrogate tutte le disposizioni regolamentari precedenti contrarie a quelle contenute nel presente Regolamento.