

REGOLAMENTO EDILIZIO

(1972; modificato con deliberazione CC n. 57/76 e n. 51/04)

INDICE

TITOLO 1" - DISPOSIZIONI GENERALI	pag. 3
CAPO 1° - Richiesta di licenze - Presentazione progetti - Effetti della licenza	» 3
ART. 1 - Richiesta di licenza per opere edilizie	» 3
2 - Obbligo di osservanza delle prescrizioni del Piano Regolatore Generale dei Piani Particolareggiati e delle Norme dei Regolamenti Comunali	» 3 »
3 - Caratteristiche condizionate dell'edificabilità dei suoli	» 4 »
4 - Progetti informativi	» 5 »
5 - Progetti di lottizzazione	» 5 »
6 - Richiesta di licenze edilizie	» 7 »
7 - Esame dei progetti e comunicazione dell'esito	» 9 »
8 - Licenza edilizia. Presunzione di legalità delle opere autorizzate	» 9 »
9 - Validità della licenza	» 10 »
10 - Sospensione o revoca della licenza	» 10
CAPO 2° - Inizio ed esecuzione dei lavori - Opere provvisorie - Visite tecniche - Licenza di occupazione	» 11
ART. 11 - Richiesta e consegna dei punti fissi. Verifica perimetro degli edifici	» 11
» 12 - Inizio dei lavori	» 11
» 13 - Osservanza alle norme di buona costruzione - Opere provvisorie - Cautele	» 11
» 14 - Cautele per impedire danni ai sottoservizi pubblici	» 11
» 15 - Recinzioni provvisorie	» 12
» 16 - Ripristino stradale	» 12
» 17 - Interruzione dei lavori ed obblighi relativi.	» 12
» 18 - Controllo sull'esecuzione dei lavori	» 12
» 19 - Visite tecniche ordinarie	» 13
» 20 - Licenza di abitabilità	» 13
» 21 - Demolizioni	» 13
CAPO 3° - Commissione edilizia	» 14
ART. 22 - Costituzione e composizione della Commissione Edilizia	» 14
» 23 - Competenza della Commissione Edilizia	» 15
» 24 - Funzionamento della Commissione Edilizia. Verbale delle adunanze	» 15
TITOLO 2° - NORME URBANISTICHE IGIENICHE-EDILIZIE	» 16
CAPO 1° - Norme urbanistiche	» 16
ART. 25 - Altezza degli edifici e sua misurazione.....	» 16
» 26 - Misure delle larghezze stradali ai fini edilizi	» 21
» 27 - Altezza degli edifici fronteggianti spazi di diversa larghezza	» 23
» 28 - Costruzioni in arretramento dal filo stradale - Arretramenti nei piani superiori	» 23
» 29 - Distacchi minimi fra fronti di uno stesso edificio che in modi diversi prospettano tra di loro	» 23
» 30 - Determinazione del volume legale degli edifici.....	» 26
» 31 - Trasposizioni volumetriche; trasferimenti di volumi tra lotti confinanti di diverse proprietà.....	» 27
» 32 - Distanza dai confini tra zone di diversa destinazione. Costruzione a confine.....	» 27
» 33 - Rettifiche stradali.	» 28
» 34 - Strade private.	» 28
» 35 - Accessi da strade pubbliche o private.	» 28
» 36 - Recinzioni	» 29
» 37 - Eliminazione e prevenzione di disordini edilizi.....	» 29

» 38 - Costruzioni in angolo tra due vie pubbliche.»	» 30
» 39 - Aree da destinare a parcheggio.»	» 30
CAPO 2° - Norme igieniche. Edilizie per edifici civili	
ART. 40 - Regolamentarità dei cortili.»	» 32
» 41 - Disposizioni per le costruzioni nei cortili»	» 34
» 42 - Limiti dell' edificazione influenzante i confini di proprietà»	» 34
» 43 - Copertura totale dei cortili»	» 34
» 44 - Cavedi»	» 35
» 45 - Superficie dei locali abitabili»	» 35
» 46 - Sottotetti abitabili»	» 36
» 47 - Altezza dei locali e soppalchi»	» 36
» 48 - Aerazione ed illuminazione dei locali.»	» 36
» 49 - Aerazione artificiale.»	» 37
» 50 - Sporti, aggetti, balconi e gronde.»	» 37
» 51 - Zona intermedia fra fabbricati contigui.»	» 38
» 52 - Intercapedini stradali»	» 38
» 53 - Rispetto del decoro e della sicurezza»	» 38
» 54 - Obbligo di manutenzione degli edifici - Ripulitura e tinteggiatura delle facciate»	» 39
» 55 - Provvedimenti in caso di pericolo per la sicurezza»	» 39
» 56 - Sotterranei, cantine, vespai»	» 39
» 57 - Gabinetti»	» 39
» 58 - Cucine per servizi collettivi.»	» 40
» 59 - Acqua potabile.»	» 40
» 60 - Vasche, serbatoi, tubazioni»	» 40
» 61 - Denuncia, esecuzione, collaudo di impianti di sollevamento di acqua»	» 41
» 62 - Condotta dei fiumi»	» 41
» 63 - Emissione di fumi – impianti di combustione»	» 42
» 64 - Norme per la installazione ed il funzionamento degli impianti di condizionamento dell' aria»	» 42
» 65 - Fognatura»	» 43
» 66 - Luoghi di raccolta di rifiuti solidi e canne di caduta»	» 43
» 67 - Canali di gronda e tubi pluviali»	» 44
CAPO 3° - Norme igieniche edilizie per gli edifici rurali	
ART. 68 - Prescrizioni generali.»	» 45
» 69 - Cortili, aie, orti e giardini.»	» 45
» 70 - Locali per ricevere bestiame e concimaio»	» 45
CAPO 4° - Edifici soggetti a particolari prescrizioni	
ART. 71 - Edifici soggetti a particolari prescrizioni.»	» 46
CAPO 5° - Servitù pubbliche speciali	
ART. 72 - Servitù pubbliche speciali.»	» 46
» 73 - Numerazione delle case»	» 46
» 74 - Soppressione di numeri civici»	» 46
CAPO 6° - Derghe	
ART. 75 - Derghe.»	» 47
CAPO 7° - Norma finale	
ART. 75 – Entrata in vigore del regolamento.»	» 47

TITOLO 1° DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1°

RICHIESTE DI LICENZE - PRESENTAZIONE PROGETTI - EFFETTI DELLA LICENZA

ART. 1

Richiesta di licenza per opere edilizie

Chiunque intenda eseguire opere edilizie nel territorio del Comune di Lecco deve richiederne licenza al Sindaco a sensi e per gli effetti dell' art. 31 della Legge 17-8-1942 n. 1150, presentando il relativo progetto redatto nei modi stabiliti dal presente regolamento.

Costituiscono opere edilizie:

- a) la costruzione, demolizione, ricostruzione, ampliamento o modificazioni in genere di edifici o loro parti, compresi i muri di cinta;
- b) la sostituzione di materiali decorativi, delle tinte, delle insegne di negozio, delle scritte pubblicitarie e, in genere, di qualsiasi accessorio applicato o da applicarsi agli edifici;
- c) il collocamento sopra o sottosuolo, di qualsiasi manufatto, formato di qualsiasi materiale ed a qualsiasi uso destinato, quando debba permanere in posto per più di sette giorni;
- d) la modificazione della situazione in atto del suolo, per eseguirvi strade, scavi, spianamenti, canali e, in genere, qualsiasi alterazione di sopra o sottosuolo che non risponda a strette esigenze di coltivazione agraria, o mineraria.

Quando le opere siano da eseguirsi per ordine dell' Autorità Giudiziaria, si dovrà fare esplicita menzione nella domanda di licenza, precisando gli estremi della sentenza e riportando integralmente la parte del dispositivo precisante le opere ordinate. Per le opere di ordinaria manutenzione, non alteranti in alcun modo l' assetto esteriore degli edifici e dei suoli, né l' interna distribuzione e suddivisione dei locali, non occorre licenza, fermi restando gli obblighi di denuncia prescritti eventualmente da leggi o regolamenti.

Nessuna modificazione o riduzione potrà apportarsi, in corso di lavoro, alle opere autorizzate, prima di averne chiesta ed ottenuta licenza, equivalendo ciò ad esecuzione abusiva di opere edilizie a sensi del succitato art. 31 della L.U. L' ingiunzione comunale di eseguire determinate opere tiene luogo di licenza.

ART.2

Obbligo di osservanza delle prescrizioni del Piano Regolatore Generale, dei Piani Particolareggiati e delle Norme dei Regolamenti Comunali

Le disposizioni del presente regolamento sono integrative, e non sostitutive, delle prescrizioni del piano Regolatore Generale e dei Piani particolareggiati con le relative norme di attuazione, delle leggi per la tutela degli edifici monumentali . e delle bellezze naturali e panoramiche, delle disposizioni generali di legge in materia di edilizia ed igiene, nonché dei vari regolamenti che disciplinano i diversi servizi municipali. Nella sola eventualità che le norme di Piano Regolatore Generale, per effetto dell' entrata in vigore di nuove leggi, o per effetto di revisione o varianti al Piano Regolatore Generale approvate dalle Superiori Autorità, vengano modificate, le analoghe norme urbanistiche contenute nel presente Regolamento, dovranno intendersi automaticamente modificate.

ART.3

Caratteristiche condizionate dell' edificabilità dei suoli

In tutto il territorio comunale non è ammessa la costruzione - se non per esclusive esigenze rurali e minerarie - di edifici i quali:

- a) non abbiano idoneo e diretto accesso adeguatamente sistemato e mantenuto da esistenti strade pubbliche, oppure da strade vicinali o private delle quali sia garantita la sistemazione e manutenzione secondo caratteristiche tecniche sufficienti a giudizio del Comune;
- b) non dispongano - o non abbiano già concordato - l' allacciamento alla rete di distribuzione elettrica e, ove fosse ritenuto necessario, a quella di pubblica illuminazione;
- c) non dispongano - o non abbiano già concordato - l' allacciamento alla rete dell' acquedotto comunale;
- d) non dispongano - o non abbiano già concordato - mezzi di smaltimento delle acque bianche e nere ritenuti idonei a giudizio dell' Ufficio di Igiene e dell' Ufficio Tecnico.

Pertanto la concessione di licenza edilizia è, comunque ed in ogni caso, subordinata all' esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune della attuazione delle stesse nel successivo triennio o all' impegno dei privati di procedere all' attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della licenza. Le aree potranno essere edificate nei limiti ammessi dalle varie disposizioni di legge in materia di edilizia e di igiene, dai vari regolamenti comunali e dalle norme di Piano Regolatore Generale o Particolareggiato. In particolare le aree acquistate posteriormente all' entrata in vigore del Piano Regolatore Generale o risultanti da frazionamenti effettuati dopo tale data e ancora godute dal proprietario, potranno essere utilizzate ai fini volumetrici, soltanto quando non costituissero parte di lotti già edificati in misura uguale o superiore a quella ammessa dalle norme di P.R.G.

Qualora le aree avessero fatto parte di lotti inedificanti o edificati in misura inferiore a quella ammessa dalle predette norme potranno essere volumetricamente sfruttate nella misura ancora utilizzabile.

Nelle zone dove è prescritta una superficie minima del lotto o un superficie massima copribile dagli edifici, tali prescrizioni, unitamente a tutte le altre norme di zona, dovranno essere rispettate sia per le aree acquistate che per quelle rimaste in ditta.

ART.4 Progetti informativi

Gli interessati che intendono conoscere preventivamente il parere di massima dell' Amministrazione in merito all' ammissibilità delle iniziative edilizie che intenderebbero realizzare, possono richiedere il giudizio su progetti volumetrici la cui presentazione e il cui esito, essendo puramente informativi, sono privi di valore agli effetti del rilascio della licenza di costruzione.

Le richieste dovranno essere corredate dai seguenti elaborati :

- a) planimetria in scala 1:2000 della zona, sufficientemente estesa da consentire l' agevole apprezzamento della situazione di fatto ambientale. Su di essa dovranno essere indicate tutte le strade e gli edifici esistenti, precisando per questi la relativa altezza;
- b) planimetria e volumetria in scala 1:200 interessante gli immobili contigui;
- c) tutti gli elaborati che l' Amministrazione comunale riterrà utile richiedere;
- d) esplicita dichiarazione sulla destinazione dell'edificio.

L' Amministrazione comunicherà il proprio parere in conformità e nei termini espressi nell' art. 7.

Analogo giudizio potrà essere chiesto pure per progetti esecutivi che dovranno tuttavia essere corredate di tutti gli elaborati prescritti dal successivo art. 6.

Per tali ultimi progetti, una volta ottenuto il giudizio favorevole, gli interessati potranno ottenere il rilascio di licenza edilizia, valida agli effetti dell' art. 31 delle Legge 17.8.1942 n. 1150, facendone espressa richiesta entro sei mesi dalla data di comunicazione del predetto giudizio e correlandola di ogni atto o documento necessario.

ART.5 Lottizzazioni

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

- allacciamenti stradali di adeguate dimensioni (minimo mt. 6) alle strade comunali;
- impianto di fognatura;
- impianto di distribuzione acqua potabile;

- impianto di distribuzione di energia elettrica e di illuminazione pubblica; e comunque, ogni qualvolta che l' Amministrazione Comunale lo riterrà opportuno, si dovrà far precedere alla richiesta della autorizzazione per la costruzione dell'edificio, la proposta di lottizzazione delle aree in oggetto da sottoporsi alla Amministrazione Comunale per la relativa approvazione.

Il piano di lottizzazione dovrà interessare un' area di adeguata estensione, a giudizio dell' Amministrazione Comunale, in rapporto alla possibile edificazione contemporanea o successiva di costruzioni, numerose o che comportino una pluralità di insediamenti a scopo residenziale, turistico o industriale e che richiedano conseguentemente la predisposizione delle opere di urbanizzazione occorrenti per le necessità dell'insediamento stesso.

Sarà presentato in triplice copia corredato da planimetria in scala adeguata con l'indicazione dell'altimetria, delle dimensioni, del tracciato e delle caratteristiche tecniche di esecuzione dei servizi tecnologici; nonché della proposta di convenzione relativa all' assunzione degli oneri di urbanizzazione e all' eventuale apertura di spazi privati al pubblico transito.

Altri documenti a corredo del piano di lottizzazione sono i seguenti:

- a) domanda firmata da tutti i proprietari delle aree interessate dalla lottizzazione, con esplicita dichiarazione di proprietà delle singole aree;
- b) percentuale di area coperta rispetto all' area totale del lotto considerato;
- c) planimetria secondo il P.R.G. riportata almeno in scala 1:500 quotata altimetricamente;
- d) nuove piazze, strade e passaggi pedonali, spazi a verde pubblico e privato, campi gioco, previsti nella lottizzazione;
- e) zone per parcheggi;
- f) spazi a cortile;
- g) dimensioni ed altezze degli edifici, loro destinazioni, numero dei piani per ciascun edificio;
- h) sezione tipo, prospetti schematici e prospettive per zone di particolare importanza artistica ed ambientale;
- i) comparti edificatori con l' indicazione dei dati catastali della proprietà interessata dalla lottizzazione, dei documenti di proprietà e dell' eventuale servitù sia attiva che passiva;
- l) tutti gli elaborati che l' Amministrazione riterrà utile richiedere.

L' autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una convenzione da trasciversi a cura del proprietario che preveda:

- 1) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all' art. 4 della legge 29.9.1964 n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo n. 2;
- 2) l' assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all' entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;
- 3) i termini, non superiori agli anni 10 (dieci) entro i quali deve essere ultimata l' esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;
- 4) congrue garanzie finanziarie per l' adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione Consiliare nei modi e forme di legge.

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

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare, entro congruo termine, un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono provvede alla compilazione d' ufficio. Chiunque intenda, nell' ambito del territorio comunale, procedere all' esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al Sindaco.

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

ART.6

Richiesta di licenze edilizie

Le richieste di licenza per opere edilizie debbono essere redatte sul modulo predisposto dall' Autorità Comunale, completato in ogni sua parte.

All' atto della presentazione, la richiesta della licenza e i tipi del progetto devono essere firmati :

- 1) dal committente o dal suo legale rappresentante;
- 2) dal progettista .

Prima dell' inizio delle opere dovranno essere designati l' esecutore ed il direttore dei lavori che sono tenuti a sottoscrivere il progetto. Il progettista e il direttore dei lavori, nonché l' esecutore delle opere, dovranno essere iscritti nei registri comunali mediante deposito della firma e dei documenti comprovanti l' abilitazione all' esercizio della propria attività a norma di legge.

Tutti i firmatari dovranno indicare il loro domicilio, la loro residenza, od il loro recapito a Lecco.

Tutte le comunicazioni comunali inerenti alla richiesta di licenza ed all' esecuzione dei lavori così come ad eventuali contestazioni, saranno inviate esclusivamente al committente; questi può peraltro dichiarare di eleggere domicilio presso il direttore dei lavori chiedendo esplicitamente che le citate comunicazioni vengano inviate a questi, alla sua residenza o recapito in Lecco. Qualora il suolo o l' edificio interessato dal progetto siano oggetto di vincoli e servitù legali (tutela monumentale e paesaggistica - servitù militari e cimiteriali - .ecc.) oppure consensuali risultanti da atti o convenzioni private debitamente trascritte, il proprietario dovrà farne esplicita menzione. Il silenzio ha pertanto valore, di inesistenza di vincoli o servitù al di fuori di quelle del P.R.G.

La richiesta di licenza edilizia dovrà essere corredata dai seguenti elaborati:

- 1) Stralcio di mappa catastale con l' esatta indicazione del lotto o dei lotti interessati e di quelli confinanti.
- 2) Planimetria generale orientata della località in scala 1:2000, comprendente almeno l' incrocio di due strade pubbliche e nella quale siano indicati:
 - a) gli spazi pubblici circostanti con relative dimensioni, destinazioni (strade, piazze, giardini, ecc.) e denominazioni aggiornate;
 - b) gli allineamenti e la destinazione previsti dal P.R.G., qualora esistano dei piani particolareggiati o dei progetti di lottizzazione debitamente approvati;
 - c) i fabbricati vicini, adiacenti o fronteggianti;
 - d) i muri di frontespizio ove vengano a formarsi o ad essere messi in vista per effetto della progettata fabbricazione.
- 3) Pianta in scala 1 a 100 del terreno altimetricamente e planimetricamente; quotata, almeno limitatamente alla proprietà direttamente interessata dal progetto con riferimento a un punto fisso, inalterabile e facilmente identificabile, sito nella più vicina strada pubblica. La quotazione deve essere estesa anche agli adiacenti spazi pubblici, nonché agli spazi liberi integrativi del progetto onde renderne evidente l'assetto altimetrico generale ante e post operam e consentire l'esatto accertamento delle linee di spiccato di cui all'art. 25.

Dalla pianta suddetta deve risultare chiaramente:

- a) l' estensione ed i limiti della porzione di suolo pertinente al progettato edificio e se tale porzione costituisce parte di una più estesa proprietà del richiedente;
- b) l' indicazione delle dimensioni delle aree scoperte e coperte e della loro utilizzazione, il conteggio dimostrativo della regolarità dei cortili ai sensi dell' art. 40, nonché l' esatta ubicazione dell' eventuale recinzione ed accessi.
- 4) Pianta in scala 1: 100 di tutti gli altri piani dell' edificio compresi i cantinati, i sottotetti, le coperture ecc.
- 5) Una o più sezioni in scala 1: 100 con l' indicazione dell' altezza dei singoli piani, da pavimento a pavimento e delle altezze nette dei locali, nonché dell' altezza totale dell' edificio misurata in conformità all' art. 25.
- 6) Dettagliata illustrazione, con piante, sezioni e prospetti quotati, delle sovrastrutture tecniche (gabbie, scale, e ascensori, camini, depuratori, ecc.) comunque emergenti dalla copertura dell' edificio, con indicazione della funzione di ciascuna sovrastruttura, la cui tollerabilità rimarrà permanentemente condizionata all' utilizzazione dichiarata.
- 7) Disegni delle fronti esterne ed interne del fabbricato, in scala 1: 100, con le indicazioni che servano a dare la precisa conoscenza dei vuoti e dei pieni e del valore degli aggetti e degli sporti (ombre teoriche a 45° e trasparenti rispetto al disegno geometrico) e con la precisazione delle altezze di tutte le pareti perimetrali degli edifici e dei muri di confine.
- 8) Ove la costruzione si affianchi ad altri fabbricati esistenti, il disegno del prospetto principale verso strada dovrà essere ampliato con esattezza sino alla prima campata del fabbricato o dei fabbricati contigui.
- 9) Progetto in scala 1:100 delle fognature riportate sulla pianta del piano terreno e completo di tutte le indicazioni, misure e qualità dei materiali del nuovo impianto.
- 10) Particolare in scala 1 a 20 in prospetto e sezione di una porzione completa di facciata con l' indicazione dettagliata dei materiali impiegati, loro colori e delle finiture.
E' in facoltà della C.E. di richiedere una campionatura dei materiali di finitura delle facciate.
Per case multipiani potrà essere omessa la ripetizione dei piani uguali intermedi.
- 11) Disegni in scala adeguata delle eventuali recinzioni ed accessi con l' indicazione dei materiali impiegati, dei loro colori e delle finiture.
- 12) Il questionario ai fini statistici debitamente compilato.
- 13) Il computo dei volumi.

14) Una breve relazione del progetto da cui risultino: la natura, la destinazione e le caratteristiche del fabbricato.

I disegni debbono essere in duplice copia, (in base a recenti disposizioni, i progetti devono essere presentati in 5 copie) di cui una vistata dal Comando dei Vigili del Fuoco.

Qualora l' edificio progettato rivesta particolare importanza o esiga, per la chiara valutazione degli elementi che lo costituiscono, più ampia documentazione, potranno essere richiesti, in aggiunta ai documenti sopra elencati, disegni in scala maggiore o plastico del costruendo edificio o di quelli contigui, prospettive a colori nonché tutti quei dati che si ritenessero necessari ed opportuni per un adeguato giudizio sulle nuove opere.

ART. 7

Esame dei progetti e comunicazione dell' esito

Le determinazioni del Sindaco sulle domande di licenza di costruzione devono essere notificate all' interessato non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento delle domande stesse o da quelle di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.

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

Il Sindaco sarà tuttavia esonerato dalla segnalazione di tutte le deficienze, qualora la reiezione venga motivata da una causa preminente che, in nessun caso, consentirebbe l' approvazione del progetto oppure ne esigerebbe una radicale modificazione. Per favorire la celerità della trattazione, potrà, a seguito del primo esame ed entro i termini di Legge, essere data comunicazione verbale dell' esito alla parte, invitandola a ritirare, modificare e riconsegnare gli elaborati direttamente presso gli Uffici Comunali, semprechè l' interessato rilasci dichiarazione scritta di gradire tale procedura, sollevando il Sindaco dall' obbligo di notificargli le proprie determinazioni entro 60 giorni.

Qualora l' esito sia stato favorevole a progetti edilizi vincolati al rispetto di rapporti prestabiliti tra estensione superficiale e consistenza fabbricativa, i quali già non siano disciplinati da convenzioni o lottizzazioni trascritte anche a favore del Comune, il Sindaco notifica, unitamente all' esito, che il rilascio della licenza edilizia rimane subordinato alla preventiva stipulazione di atto pubblico, debitamente trascritto a favore del Comune, asservente al costruendo edificio la porzione di suolo che lo rende approvabile, rendendone così impossibili ulteriori utilizzazioni, neppure a seguito di alienazioni frazionate, per altri edifici.

La validità di detti atti pubblici è connessa alla durata delle norme che li hanno determinati.

Per edifici ed impianti speciali soggetti a specifiche approvazioni a norma di legge e per opere in immobili di interesse storico o di pregio artistico o paesistico a fronteggianti vie soggette a vincoli ambientali, il Sindaco rilascerà la licenza di costruzione solo dopo le prescritte approvazioni da parte dell' Autorità competente.

ART.8

Licenza edilizia. Presunzione di legalità delle opere autorizzate.

La licenza di costruzione rilasciata dal Sindaco costituisce soltanto presunzione di conformità delle opere stesse alle disposizioni di legge e di regolamento e non esonera l' edificante dall' obbligo tassativo di attenersi, sotto sua specifica responsabilità, a dette disposizioni, anche nei riguardi dei terzi.

Dell' avvenuto rilascio della licenza edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione nell' Albo Pretorio con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita. L' affissione non fa decorrere i termini per l' impugnativa. Chiunque può prendere visione, presso gli Uffici Comunali, della licenza edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della licenza edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni di leggi o dei Regolamenti o con le prescrizioni di P.R.G. o dei piani particolareggiati di esecuzione.

Il committente titolare della licenza, il direttore dei lavori e l' assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza delle norme generali di legge e di regolamento e delle modalità effettive fissate nella licenza edilizia.

L' eventuale sostituzione del direttore dei lavori o dell' esecutore dei lavori dovrà essere tempestivamente comunicata all' Amministrazione Comunale.

ART.9

Validità della licenza.

La licenza ha la validità di un anno dalla data di emissione e non è prorogabile. Le opere non iniziate entro questo termine o quelle iniziate ma rimaste sospese complessivamente per oltre 6 mesi, secondo gli accertamenti dell' Autorità Comunale notificati all' interessato, non potranno essere intraprese o riprese, se non previa richiesta e nuova licenza di costruzione.

La richiesta di semplice rinnovo non comporta la ripresentazione di tutti gli elaborati .

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

ART. 10

Sospensione e revoca della licenza.

Indipendentemente da quanto previsto dall' art. 9, la licenza per l' esecuzione delle opere edilizie può essere sospesa o revocata:

- 1) quando il direttore dei lavori non abbia assunto l' effettiva direzione o l' abbia abbandonata senza essere sostituito;
- 2) quando non sia stata data comunicazione al Comune del cambiamento del direttore dei lavori;
- 3) quando la licenza risulti ottenuta in base a tipi alterati e non rispondenti al vero;

4) quando chi fa uso della licenza contravvenga a disposizioni di legge, a prescrizioni di piani urbanistici, a regolamenti o alle condizioni inscritte nell' autorizzazione.

Il Sindaco può far sospendere o demolire le opere arbitrariamente intraprese, quelle non conformi al progetto approvato e quelle non rispondenti alle prescrizioni di piani urbanistici o dei regolamenti comunali anche se le irregolarità vengono riscontrate successivamente al rilascio della licenza edilizia, a norma della legge 17.8.1942 n. 1150 integrata con legge 6.8.1967 n. 765, senza pregiudizio dell' applicazione delle sanzioni previste in detta legge.

CAPO 2°

INIZIO ED ESECUZIONE DEI LAVORI - OPERE PROVVISORIALI VISITE TECNICHE - LICENZA DI OCCUPAZIONE

ART.11

Richiesta o consegna dei punti fissi. Verifica perimetro degli edifici.

Quando l' edificio debba sorgere o in confine o ad una distanza minore di 13 m. dal margine di una strada aperta o da aprirsi, anche privata, il proprietario, prima dell' inizio dei lavori, dovrà chiedere all' Amministrazione Comunale la determinazione dei punti fissi di linee e di livello ai quali dovrà esattamente attenersi, nella costruzione approvata.

Per l' assegnazione dei punti fissi l' edificante dovrà mettere a disposizione gli operai e gli attrezzi occorrenti e prestarsi a tutte le operazioni che gli verranno indicate dai tecnici comunali, rimborsando le spese e le imposte relative agli atti inerenti.

Per le nuove costruzioni, prima dell' inizio dei lavori dovrà essere indicato sul terreno, mediante opportuna picchettatura, il perimetro degli erigendi edifici dandone avviso all' Amministrazione Comunale in modo da permettere ai tecnici incaricati dal Comune il riscontro della rispondenza delle opere ai progetti approvati .

ART.12

Inizio dei lavori.

La data di inizio dei lavori dovrà essere comunicata all' Amministrazione Comunale.

Nei cantieri di fabbrica dovranno essere tenuti a disposizione dei Funzionari Comunali i tipi di progetto, muniti del visto originale di approvazione.

ART.13

Opere provvisoriale. Cautele. Osservanza alle norme di buona costruzione

Chiunque voglia eseguire opere edilizie (nuove costruzioni, riparazioni, riforme e demolizioni di fabbricati esistenti), oppure strutture provvisoriale, (ponti di servizio, impalcature, rampe, parapetti o simili) dovrà osservare tutte le cautele o impiegare strutture aventi i requisiti di resistenza, stabilità e protezione atte a garantire l' incolumità delle persone e l' integrità delle cose in ottemperanza alle norme e disposizioni vigenti in materia. In qualsiasi opera edilizia dovranno essere inoltre osservate le buone regole dell' arte del costruire ai sensi degli art. 3 - 4 della Legge 15.11.1962 n. 1684.

In caso di inadempienza il Sindaco potrà dettare le prescrizioni e adottare i provvedimenti che riterrà necessari a spese dell' edificante.

ART.14

Cautele per impedire danni ai sottoservizi pubblici.

Qualora per l'esecuzione di opere occorra manomettere in suolo o sottosuolo pubblico o costruire recinzioni e ponteggi, il costruttore dovrà:

- 1) ottenere l' autorizzazione dell' Amministrazione Comunale;
- 2) adottare le cautele necessarie per evitare danni ai relativi manufatti e condutture;
- 3) dare avviso agli uffici od imprese che esercitano servizi pubblici.

ART.15

Recinzioni provvisorie.

Quando si eseguono opere edilizie in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, il proprietario dovrà chiudere il luogo destinato all' opera lungo il lato prospiciente gli spazi stessi con un' adeguata recinzione. Quando non sia permessa, o non sia necessaria la recinzione, il primo ponte di servizio sul pubblico passaggio dovrà essere costruito ad una altezza tale che il punto più basso della sua armatura disti dal suolo almeno mt. 3,50 e dovrà essere eseguito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Le recinzioni provvisorie dovranno essere di aspetto decoroso, alte almeno metri 2,00 dal piano di marciapiede, costruite secondo le modalità prescritte dall' Amministrazione Comunale e comunque tali da non costituire intralcio al pubblico transito.

ART.16
Ripristino stradale.

Quando per opere interessanti proprietà private si rendesse necessaria l' occupazione e la manomissione di suolo pubblico, il proprietario interessato dovrà, a lavori ultimati, riconsegnare detto suolo completamente sgombro, mentre le opere di ripristino del suolo stradale, per le quali l' interessato è obbligato a costituire un congruo deposito infruttifero nella misura che verrà fissata dalla Amministrazione, saranno eseguite dal Comune, a spese del proprietario, per il quale venne fatta la manomissione.

ART. 17
Interruzione dei lavori ed obblighi relativi.

In caso di interruzione delle opere il proprietario dovrà far eseguire i lavori necessari a mantenere la solidità della parte costruita ed a togliere eventuali deturpazioni. In caso di inadempienze il Sindaco potrà provvedere d' Ufficio, a sensi dell' art. 153 del T.U. Legge Comunale e Provinciale, con spese a carico degli interessati. Trascorso un mese dalla interruzione delle opere e salvo il caso che questa dipenda da provate cause di forza maggiore, sarà facoltà del Sindaco di far cessare l' occupazione di suolo pubblico eventualmente autorizzata.

ART. 18
Controllo sull' esecuzione dei lavori.

Ogni costruzione è soggetta al controllo dell' Autorità Comunale durante l' esecuzione dei lavori. La vigilanza sull'esecuzione di opere edilizie viene esercitata da funzionari o da Agenti Municipali i quali dovranno avere libero accesso agli immobili.

ART. 19
Visite tecniche ordinarie.

Durante l' esecuzione dei lavori i proprietari dovranno chiedere per iscritto la effettuazione delle seguenti 3 visite di Funzionari o Agenti municipali per constatare il regolare andamento e l' esatta corrispondenza delle opere in esecuzione col progetto approvato ed eventuali varianti preventivamente autorizzate:

a) Visita alle fondazioni

La prima visita verrà effettuata non appena le opere di fondazione siano ultimate.

b) Visita al rustico

La seconda visita verrà effettuata non appena ultimata la costruzione delle strutture portanti ivi comprese le murature d' ambito, scale, coperture e tavolati divisorii.

c) Visita ai lavori ultimati

La terza visita verrà effettuata a lavori ultimati per constatare in via definitiva la corrispondenza delle opere, ivi comprese tutte le rifiniture e i materiali impiegati per i rivestimenti esterni, al progetto approvato e alle eventuali varianti preventivamente autorizzate.

Qualora nel corso delle suddette visite si accertasse la difformità delle opere eseguite da quelle approvate, si procederà nei confronti dei trasgressori a termine di legge.

In caso di inadempienza al disposto del presente articolo per mancata richiesta delle prescritte visite, verranno applicati a carico dei contravventori i provvedimenti previsti in materia dalla legge e non potrà essere rilasciata la licenza di abitabilità.

ART. 20
Licenza di abitabilità.

Nessun edificio nuovo o trasformato potrà essere occupato senza la licenza di abitabilità a norma di legge.

ART. 21
Demolizioni.

Nelle opere di demolizione, e, specialmente nello stacco di materiali voluminosi o pesanti, dovranno usarsi tutte le cautele atte ad evitare qualsiasi danno a cose o persone, scotimenti del terreno e conseguente danneggiamento o molestia ai fabbricati vicini .

E' vietato tenere accumulati, in qualsiasi luogo, materiali provenienti da demolizioni, quando possa esservi pericolo di incendio ed è vietato accumulare materiali pesanti nei piani superiori di un edificio.

E' vietato altresì calare materiali di demolizioni verso la via pubblica; quando ciò sia reso necessario dalla natura delle opere o dei luoghi, i materiali stessi dovranno venir calati entro contenitori o per appositi condotti o mediante corde od altro mezzo che dia garanzia di sicurezza.

Dovranno altresì, osservarsi le eventuali prescrizioni stabilite dagli altri regolamenti comunali ed adottarsi tutte quelle speciali cautele che l'Autorità Comunale potrà ordinare caso per caso e dovranno adottarsi gli accorgimenti atti ad evitare il polverio.

CAPO 3°
COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 22

Costituzione e composizione della Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia, presieduta dal Sindaco o da un suo delegato, è composta come segue:

- a) due ingegneri da scegliere ciascuno da una terna di nomi proposta da parte dell' Ordine degli Ingegneri;
- b) due architetti da scegliere ciascuno da una terna di nomi proposta da parte dell' Ordine degli Architetti;
- c) un geometra da scegliere da una terna di nomi proposta da parte del Collegio dei Geometri;
- d) un perito industriale edile da scegliere da una terna di nomi proposta da parte del Collegio dei Periti Industriali Edili;
- e) un imprenditore da scegliere da una terna proposta dalla Associazione Costruttori Edili;
- f) una persona da scegliere da una terna proposta dalla locale Azienda Autonoma Soggiorno e Turismo;
- g) una persona da scegliere da una terna proposta dall' Ente Provinciale del Turismo;
- h) tre persone qualificate a portare un valido contributo ai lavori della Commissione.

I Membri della C.E. sono nominati dal Consiglio Comunale e sono rieleggibili soltanto dopo due anni dalla loro cessazione dalla carica. La C.E. verrà annualmente rinnovata con la elezione di tre Membri in sostituzione di altrettanti uscenti. L' ordine di rotazione verrà stabilito una volta per sempre mediante sorteggio all' entrata in vigore del presente regolamento.

I Membri che senza giustificato motivo rimanessero assenti più di tre sedute consecutive potranno essere dichiarati decaduti dalla carica.

I Membri in sostituzione di quelli decaduti verranno eletti dal Consiglio Comunale secondo i criteri stabiliti dal presente articolo e dureranno in carica per il periodo in cui sarebbero rimasti in carica i Membri da essi sostituiti. In deroga a quanto precedentemente stabilito, i Membri sostitutivi, potranno essere immediatamente rieletti quando la loro durata in carica fosse stata minore di un anno.

Fanno parte di diritto della Commissione senza diritto di voto:

- a) l' Ingegnere Capo dell' Ufficio Tecnico Comunale - eventualmente assistito da tecnici dell' Ufficio, con funzioni di relatore e segretario;
- b) l' Ufficiale Sanitario.

Per i componenti la Commissione Edilizia esistono le stesse incompatibilità di parentela previste dalla legge per i Consiglieri Comunali e quelle richiamate dalla Circolare Ministeriale n. 3968 del 5.9.1966 che vieta l'inclusione tra i componenti la Commissione Edilizia di Rappresentanti di Organi Statali.

ART. 23

Competenza della Commissione Edilizia.

La Commissione dà parere:

1° sui progetti di nuovi fabbricati, di ampliamento, di riforme e ricostruzione di qualche rilievo, per i quali sia prescritta la approvazione o il nulla osta del Sindaco, sulla tinteggiatura e decorazione delle facciate, anche di case già esistenti, sull' apposizione di insegne di ogni genere ed in generale su quanto può interessare il regime edilizio, l' igiene, l' estetica ed anche in riguardo agli interessi dell' arte e dell' archeologia;

2° sui piani urbanistici e volumetrici;

3° sull' interpretazione, sull' esecuzione e sulle eventuali modificazioni del presente regolamento.

I progetti di cui al comma primo devono essere previamente esaminati dall' Ufficio Tecnico Municipale.

Il giudizio della Commissione Edilizia rifletterà il rispetto alle disposizioni regolamentari, il valore artistico, il decoro dei progetti che vengono presentati al suo esame, allo scopo soprattutto di evitare che si eseguiscano deturpazioni architettoniche e ambientali, decorazioni che riducano il pregio degli edifici, in specie quando rivelano assoluta deficienza di studio, sia nel loro complesso, sia nelle loro parti.

Per interventi assoggettati a permesso di costruire (art. 20 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380) il parere della Commissione edilizia è escluso per la realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione di impianti produttivi di beni e servizi, la riattivazione e riconversione dell' attività produttiva, nonché l' esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso di impresa nell' ambito di quanto previsto dal D.Lgs. 31.03.1998 n. 112 e successive modificazioni, dal D.P.R. 20.10.1998 n. 447 e D.P.R. 07.12.2000 n. 440.

Il parere della Commissione Edilizia è comunque richiesto quando gli interventi interessano immobili esistenti assoggettati dal P.R.G. a particolari categorie di tutela o vincolati ai sensi del D.Lgs. 29.10.1999 n. 490 e successivo Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, per il rilascio della relativa autorizzazione.

La Commissione rispetterà negli autori libertà nella scelta dello stile architettonico. Dovrà però curare che gli edifici risultino esteticamente adatti alle località in cui dovranno sorgere, con particolare riguardo ai luoghi che abbiano importanza storica od artistica ed ambientale ed alla vicinanza di edifici di carattere monumentale o comunque di interesse per la storia e l' estetica della città, curando di conciliare la libertà e l' utile del proprietario con l'abbellimento della città, col rispetto delle sue peculiari caratteristiche e col pubblico interesse.

Il voto della Commissione Edilizia è semplicemente consultivo e non costituisce presunzione dell' emissione del nulla - osta di cui all' art. 7 che è riservato esclusivamente al Sindaco, ora Dirigente competente.

ART. 24

Funzionamento della Commissione Edilizia Verbale delle adunanze

La Commissione Edilizia si riunirà di norma ogni quindici giorni. Per la validità delle adunanze della Commissione è necessaria la presenza di almeno sei Membri elettivi oltre al Presidente ed il parere sarà espresso a semplice maggioranza. Quando la Commissione debba trattare argomenti nei quali si trovi comunque interessato uno dei Membri, questi dovrà assentarsi durante la discussione e non parteciperà alla votazione.

I pareri espressi dalla Commissione, compresi quelli di minoranza, se espressamente richiesti, saranno riportati nel verbale delle sedute, che, firmato dal presidente, da uno dei membri e dal segretario sarà tenuto a disposizione della Commissione stessa.

TITOLO 2°

NORME URBANISTICHE IGIENICHE - EDILIZIE

CAPO 1°

NORME URBANISTICHE

(nel richiamare il disposto del precedente art.2 si sottolinea l'opportunità di una parallela consultazione delle vigenti norme di P.R.G. per eventuale integrazione degli artt. del presente capitolo)

ART. 25

Altezza degli edifici e sua misurazione

L' altezza degli edifici corrisponde alla distanza verticale intercorrente fra la più elevata delle due seguenti quote:

- filo superiore di gronda

- intradosso del soffitto del più elevato locale abitabile e rispettivamente:

a) per gli edifici da costruirsi sul margine stradale, o ad una distanza dallo stesso non superiore a mt. 13, il più elevato punto di spiccatto antistante l' edificio, intendendosi per spiccatto il margine della strada pubblica o privata, o dello spazio ad essa assimilabile, sistemato in conformità dei punti fissi assegnati dal Comune prima dell' inizio dei lavori;

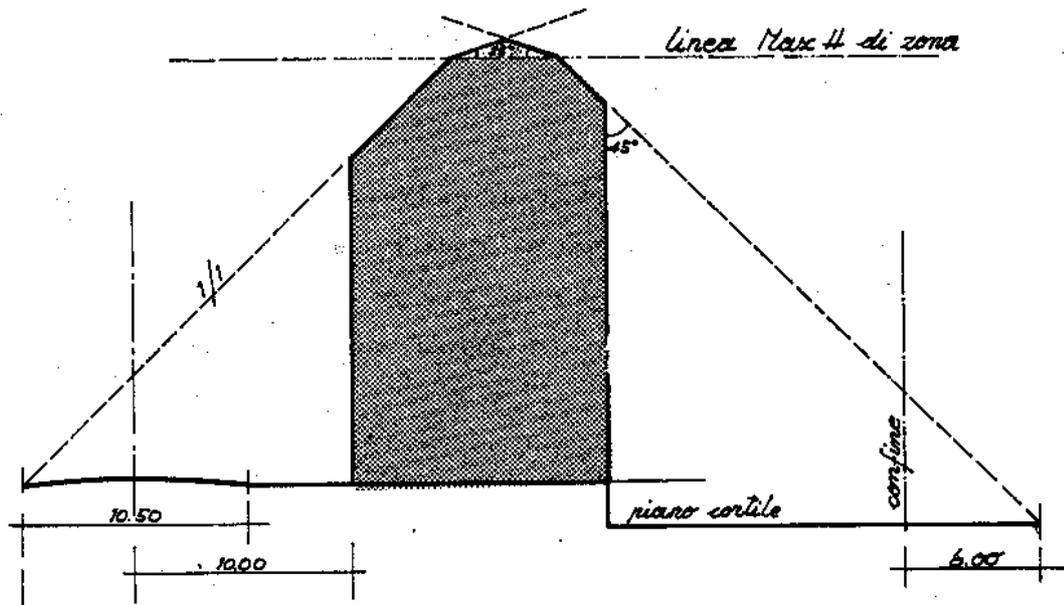
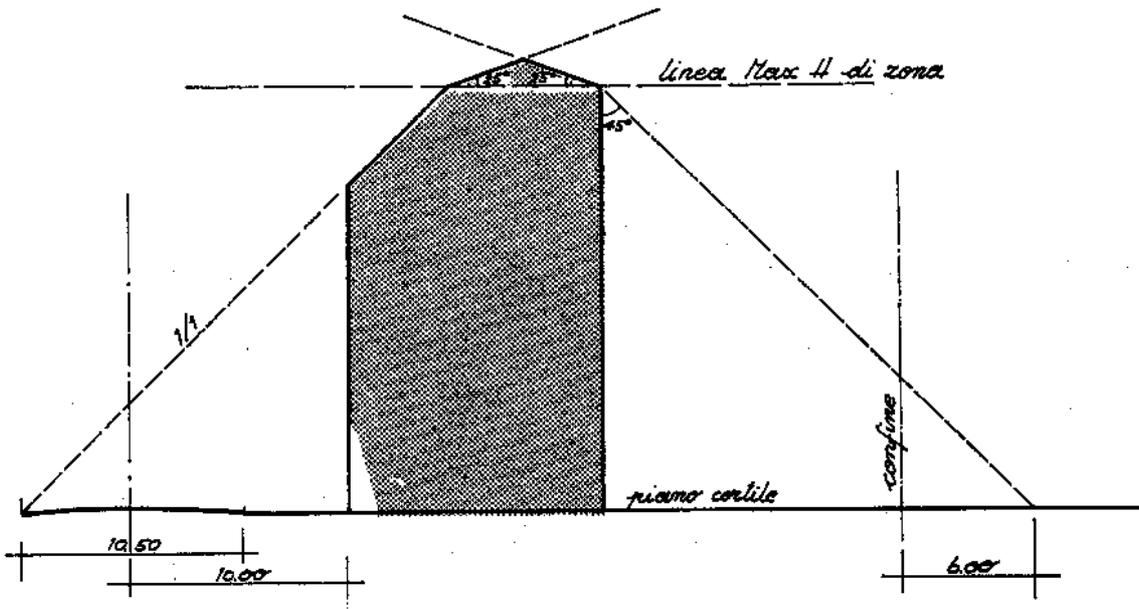
b) per gli edifici da costruirsi ad una distanza maggiore di mt. 13 dal margine stradale, la media fra le quote di effettivo distacco dell' edificio dal circostante terreno definitivamente sistemato su quote preventivamente approvate dai competenti Uffici Comunali.

Gli edifici da costruirsi ai margini di spazi pubblici o privati che impongono un obbligo di altezza, o ad una distanza dagli stessi inferiori a mt. 13, dovranno essere contenuti in una sagoma, in sezione normale alla strada, in corrispondenza del più elevato punto di spiccatto, delimitata dall' inclinata, variabile per zona secondo le norme di P.R.G., che stabilisce il rapporto tra l' altezza dell' edificio e la larghezza stradale, sino al suo incrocio con il piano orizzontale passante per la massima altezza di zona, e quindi dal piano inclinato avente origine da tale incrocio e formante col piano orizzontale un angolo di 25°. L' ingombro di quella parte degli anzidetti edifici non prospettante su spazio pubblico o ad esso assimilabile (fianchi e prospetto interno), dovrà essere contenuto entro una sagoma delimitata dall' inclinata, variabile secondo le norme di P.R.G., che stabilisce il distacco dai confini di proprietà o da altri edifici, fino al suo incontro col piano orizzontale passante per la massima altezza di zona, e quindi dal piano inclinato avente origine da tale incrocio e formante col piano orizzontale un angolo di 25°.

Nelle zone in cui l' altezza delle pareti interne degli edifici è determinata dal calcolo del cortile, l' inclinata di cui al paragrafo precedente sarà ottenuta congiungendo il limite del cortile, con la massima quota compatibile con l' ampiezza dello stesso.

Quest' ultima sagoma, nelle sezioni normali ai vari lati dell' edificio, delimiterà pure l' ingombro dei fabbricati da costruirsi ad una distanza maggiore di mt. 13 dal margine stradale. Dalle anzidette sagome potranno emergere solo i volumi tecnici dell'edificio.

TAVOLA ILLUSTRATIVA ARTICOLO N° 25



N.B. Tali sagome sono risultate dalla applicazione, a titolo esemplificativo, delle norme previste per la zona giardino.

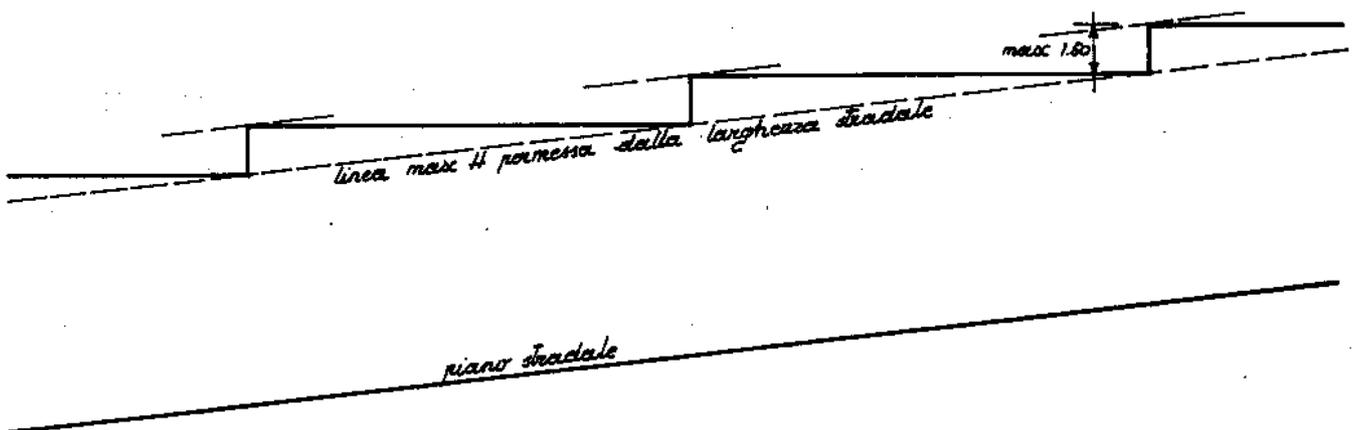
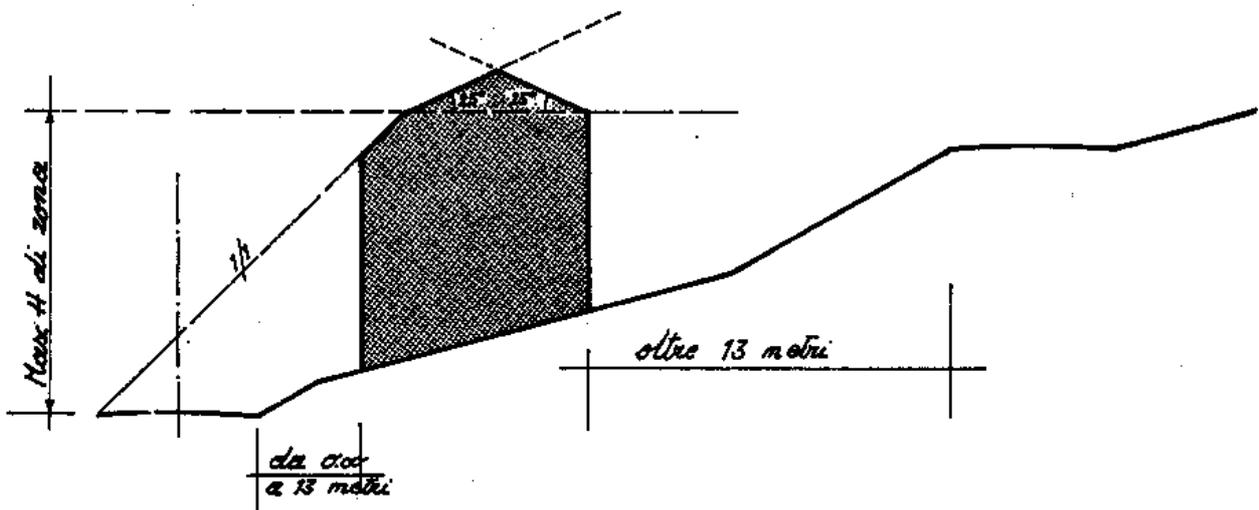
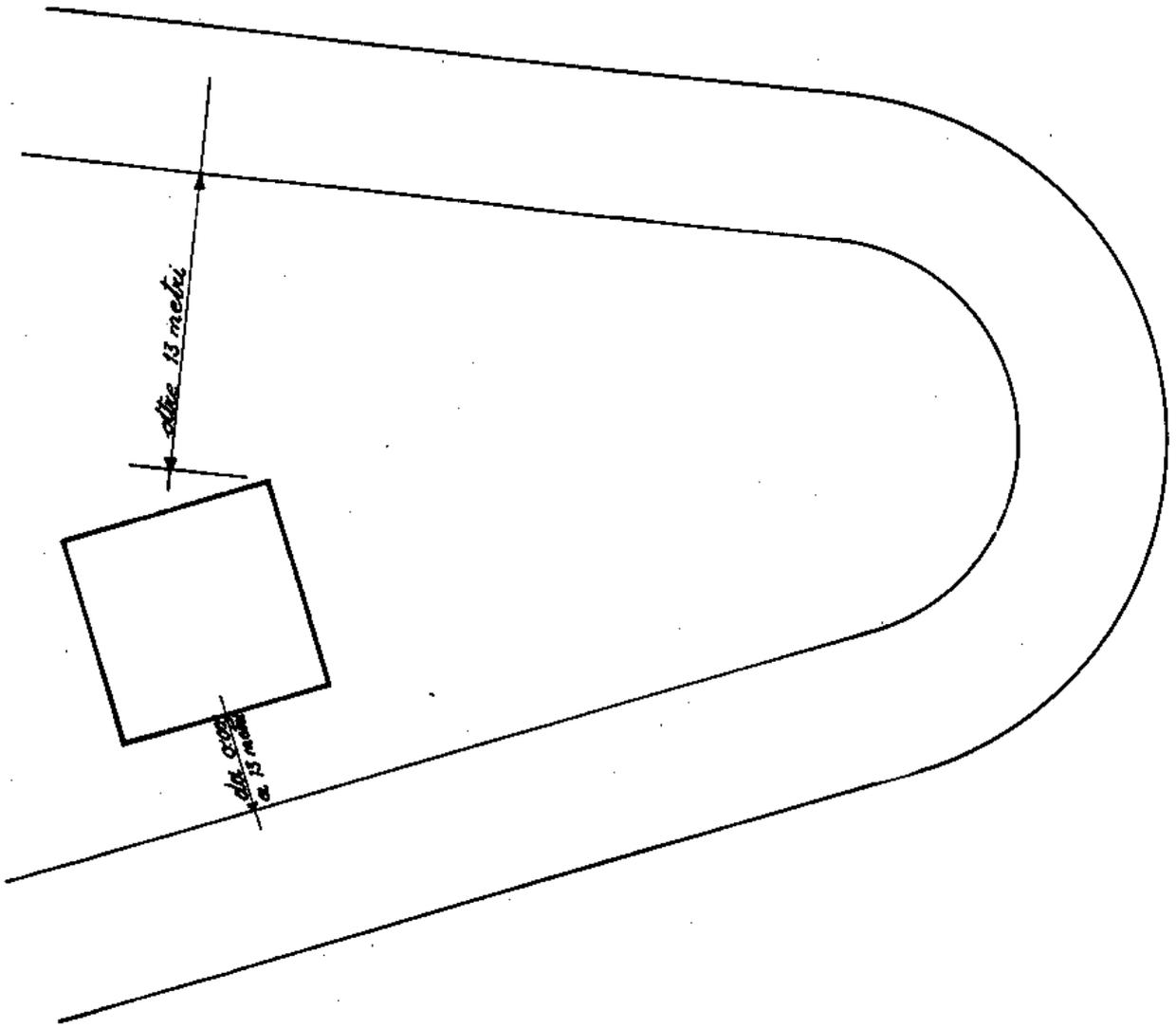
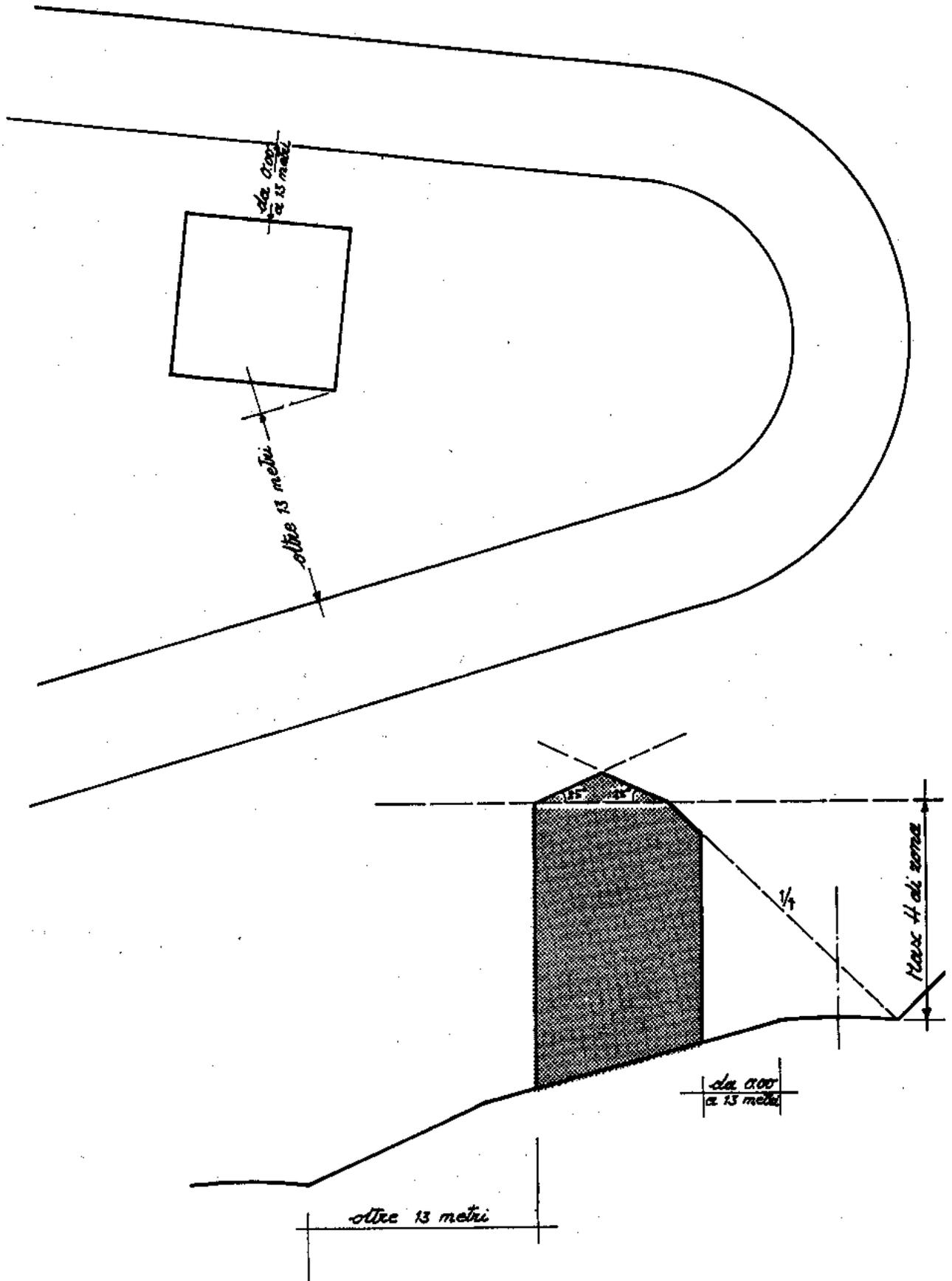


TAVOLA ILLUSTRATIVA ARTICOLO N° 25



NB. Tale sagoma è risultata dalla applicazione, a titolo esemplificativo, delle norme previste per la zona estensiva.



N.B. Tale sagoma è risultata dalla applicazione, a titolo esemplificativo, delle norme previste per la zona estensiva.

Quando l' edificio prospetti su spazio sia pubblico che privato, comunque inclinato per acclività della strada o del suolo, la sua altezza, misurata dal meno elevato punto di spiccato, non potrà superare di mt. 1,50 quella massima regolamentare. Qualora gli edifici considerati al precedente paragrafo a) s' affaccino con il loro prospetto interno su spazi aventi quota inferiore a quella della strada, o del suolo ad essa assimilabile, la loro altezza, misurata dal meno elevato punto di effettivo distacco dell' edificio da detti spazi, non potrà superare di mt. 1,50 quella massima di zona.

ART. 26

Misure delle larghezze stradali ai fini edilizi.

Ai fini dell' art. 25 e in genere, del controllo degli sfruttamenti edilizi, la larghezza degli spazi pubblici o privati ad essi assimilabili è determinata in base alla larghezza effettiva per gli spazi a fronti paralleli ed alla media dei singoli tronchi per gli altri, salvo per i nuovi spazi non ancora aperti la cui larghezza è quella stabilita dal P.R.G.

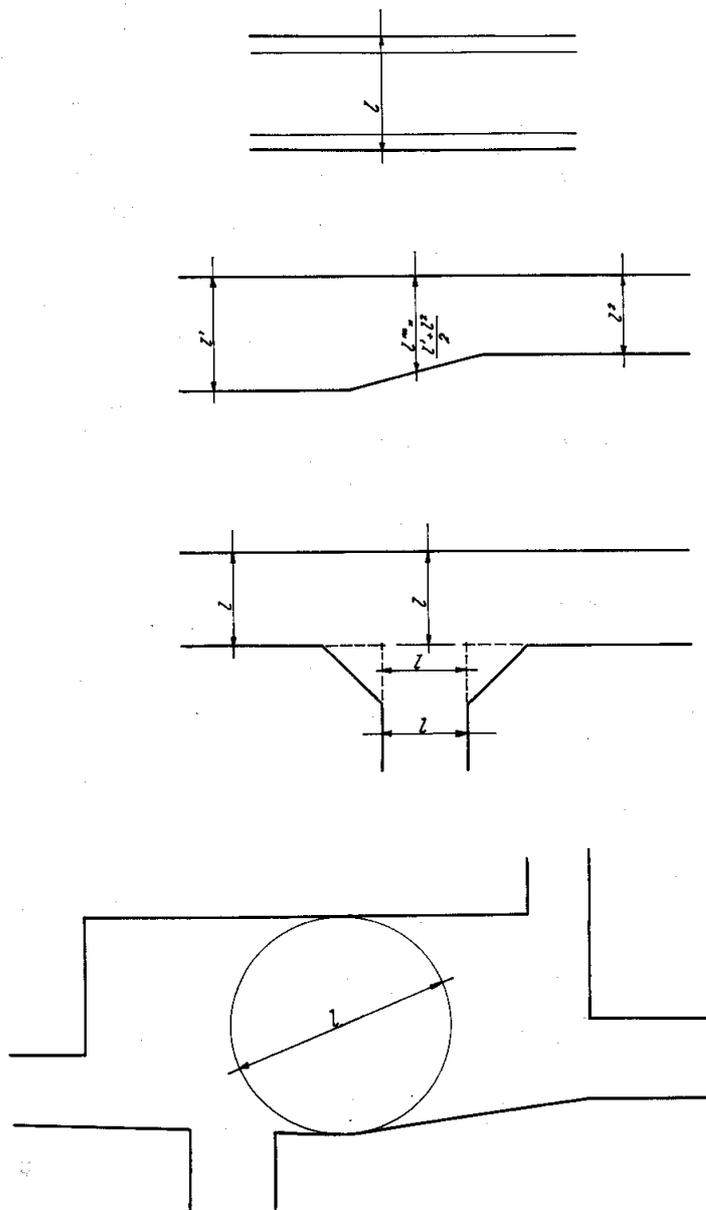
Non si terrà conto di maggiori ampiezze determinate da imbocchi o incroci di strade anche se realizzate con smussi.

La larghezza virtuale di piazze aventi forme qualsiasi, sarà pari al diametro del massimo cerchio inscritto negli allineamenti della piazza e varrà per tutte le fronti sulla stessa prospicienti.

E' in facoltà del Sindaco su conforme parere della C.U. e della C.E. di classificare, agli effetti della misura della larghezza stradale, gli eventuali slarghi come incroci stradali o come piazze a seconda delle caratteristiche dello slargo stesso. Ai fini anzidetti non si terrà conto degli allargamenti di strade esistenti, previsti dal P.R.G. tranne che nei seguenti casi:

- che sia già stato adottato il corrispondente piano di lottizzazione, oppure stipulata o trascritta una convenzione di lottizzazione;
- che l' allargamento avvenga mediante arretramento dell' edificante e sia già convenzionata la cessione al Comune della zona di arretramento;
- che l' allargamento sia di fatto avvenuto sul lato opposto e l' edificante, a sensi dell' art. 24 della Legge 17-8-1942 n. 1150, abbia definito il versamento al Comune del corrispettivo di metà dell' area di allargamento.

TAVOLA ILLUSTRATIVA ART. N° 26



Sarà in facoltà del Comune di consentire anche il conteggio degli arretramenti da effettuarsi sul lato opposto della strada, sempre che sia intervenuta con la proprietà interessata regolare pattuizione stipulata con partecipazione del Comune e trascritta.

L' ampiezza delle zone destinate dal P.R.G. a verde pubblico o a zona speciale, ad eccezione di quelle vincolate a parcheggio pubblico scoperto, non verrà computata ai fini dell' altezza di fabbricazione.

Altresì non potranno conteggiarsi le maggiori larghezze derivanti da spazi inedificabili per destinazione quali ferrovie e corsi o bacini d' acqua naturali ed artificiali, tranne il caso in cui la loro sede appartenga all' edificante o sia stata appositamente coperta per ampliare lo spazio pubblico.

Nei casi di arretramento volontario dal filo stradale l'area di arretramento potrà essere computata ai fini del calcolo dell'altezza dell'edificio, solo quando detta area venga concessa al Comune e da questo venga accettata.

ART. 27

Altezza degli edifici fronteggianti spazi di diversa larghezza.

Quando un edificio prospetta su due spazi pubblici di larghezza diversa, siano essi in angolo o contigui, e la fronte prospiciente lo spazio più largo abbia uno sviluppo di almeno mt. 7,50, l' altezza corrispondente alla sagoma limite competente allo spazio più largo, potrà essere mantenuta anche per la fronte prospiciente lo spazio pubblico più stretto per uno sviluppo non superiore a quello della fronte prospiciente lo spazio più largo sino al limite del corpo di fabbrica e comunque entro il limite minimo di m. 7,50 e massimo di 15 sempre che la strada minore abbia una larghezza non inferiore a mt. 10. Tale estensione, nel caso di angolo con smusso o raccordo dello sviluppo inferiore a mt. 7, deve misurarsi dal punto di intersezione degli allineamenti delle due fronti.

Sarà facoltà del Sindaco, su conforme parere della C.E., di ammettere un' unica altezza conguagliata per le fronti prospettanti su spazi pubblici di larghezza diversa, purché la superficie conguagliata delle fronti non ecceda quella ammessa dal presente articolo e l' altezza di conguaglio non superi di mt. 4 l' altezza consentita sullo spazio più stretto.

ART. 28

Costruzioni in arretramento dal filo stradale - arretramenti nei piani superiori.

E' consentita la costruzione di edifici in arretrato dal filo stradale purché l' arretramento soddisfi a criteri di ampiezza e proporzione urbanisticamente ammissibili, e purché le zone di arretramento vengano destinate alla sosta degli automezzi ovvero a verde e secondo quanto disposto dal successivo art. 37.

Detti arretramenti dovranno normalmente soddisfare alle seguenti condizioni:

- a) avere un' estensione di almeno mt. 15 lungo la fronte stradale, salvo il caso di tratto di fronte delimitato da due vie;
- b) avere una profondità non inferiore a mt. 4;
- c) essere paralleli al filo stradale esistente o previsto.

Nel caso si vogliano proporre arretramenti dal filo stradale in corrispondenza di altri esistenti o previsti sul lato opposto, l' estensione e profondità del richiesto arretramento e l' altezza del costruendo edificio, dovranno essere corrispondenti a quelli già esistenti o previsti sul lato opposto, opportunamente armonizzati con essi.

Sarà in facoltà del Sindaco, su conforme parere della C.E., ammettere arretramenti nei piani superiori degli edifici, purché la linea congiungente le estreme quote determinanti le altezze dei diversi arretramenti, sia contenuta nelle inclinate da determinarsi secondo l' art. 25 e purché sia tutelato il carattere estetico e ambientale della zona.

ART. 29

Distacchi minimi fra fronti di uno stesso edificio che in modi diversi prospettano tra di loro.

Le distanze minime tra pareti di uno stesso edificio che delimitano una rientranza, quando sulla stessa prospettano finestre frontistanti o ad angolo appartenenti a locali abitabili, dovranno essere non inferiori a 4 volte la profondità della rientranza fino a che questa risulti inferiore a mt. 2,50. Qualora la rientranza abbia una profondità superiore a mt. 2,50 le pareti della stessa dovranno distare di un valore equivalente a quello della maggior proiezione delle inclinate, rispetto alla verticale, calcolate secondo le norme di zona.

Quando due pareti di uno stesso edificio racchiudono un angolo inferiore a 90°, non sono ammesse aperture, eccezione fatta per quelle destinate ad illuminare vani non abitabili, in quella parte delle facciate comprese tra lo spigolo comune e le verticali innalzate dai punti in cui la perpendicolare della bisettrice dell' angolo, avente lunghezza pari al 30% della massima altezza delle pareti interessate, incontra le linee di spicco delle pareti stesse.

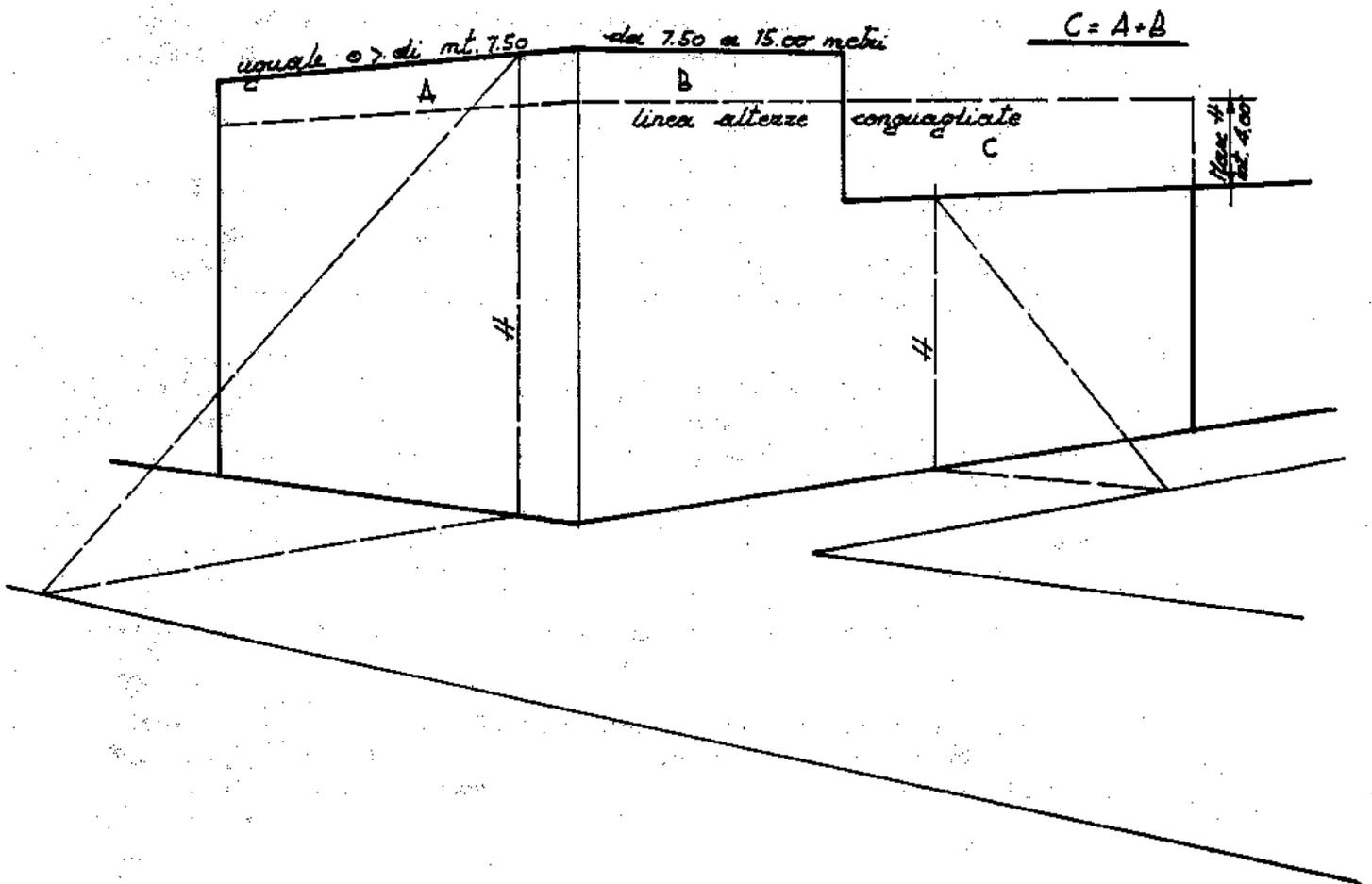
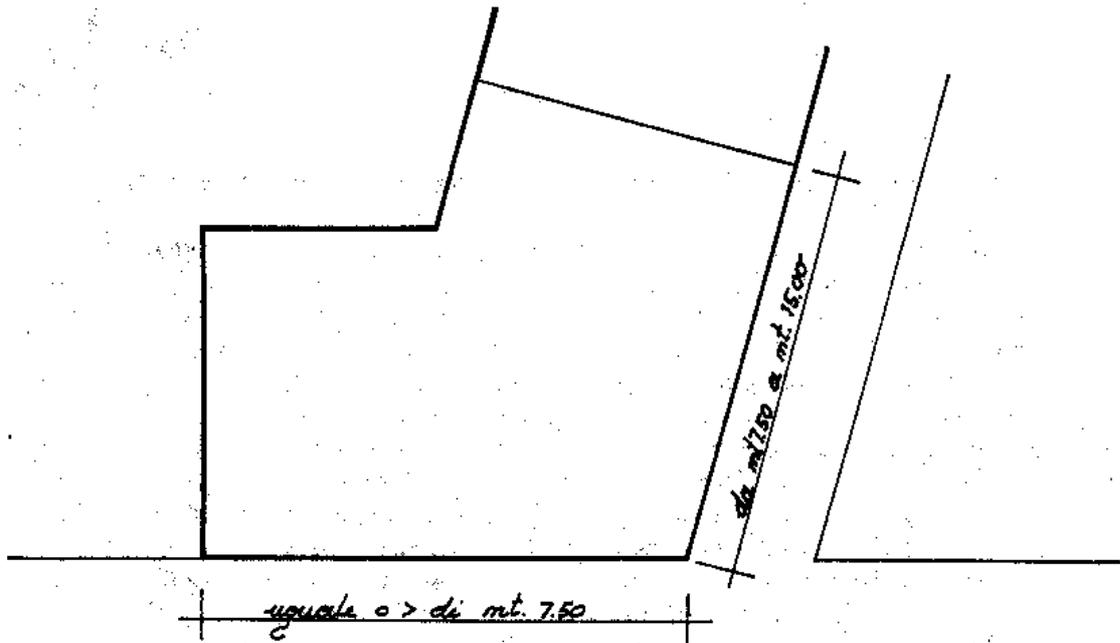
ART. 30

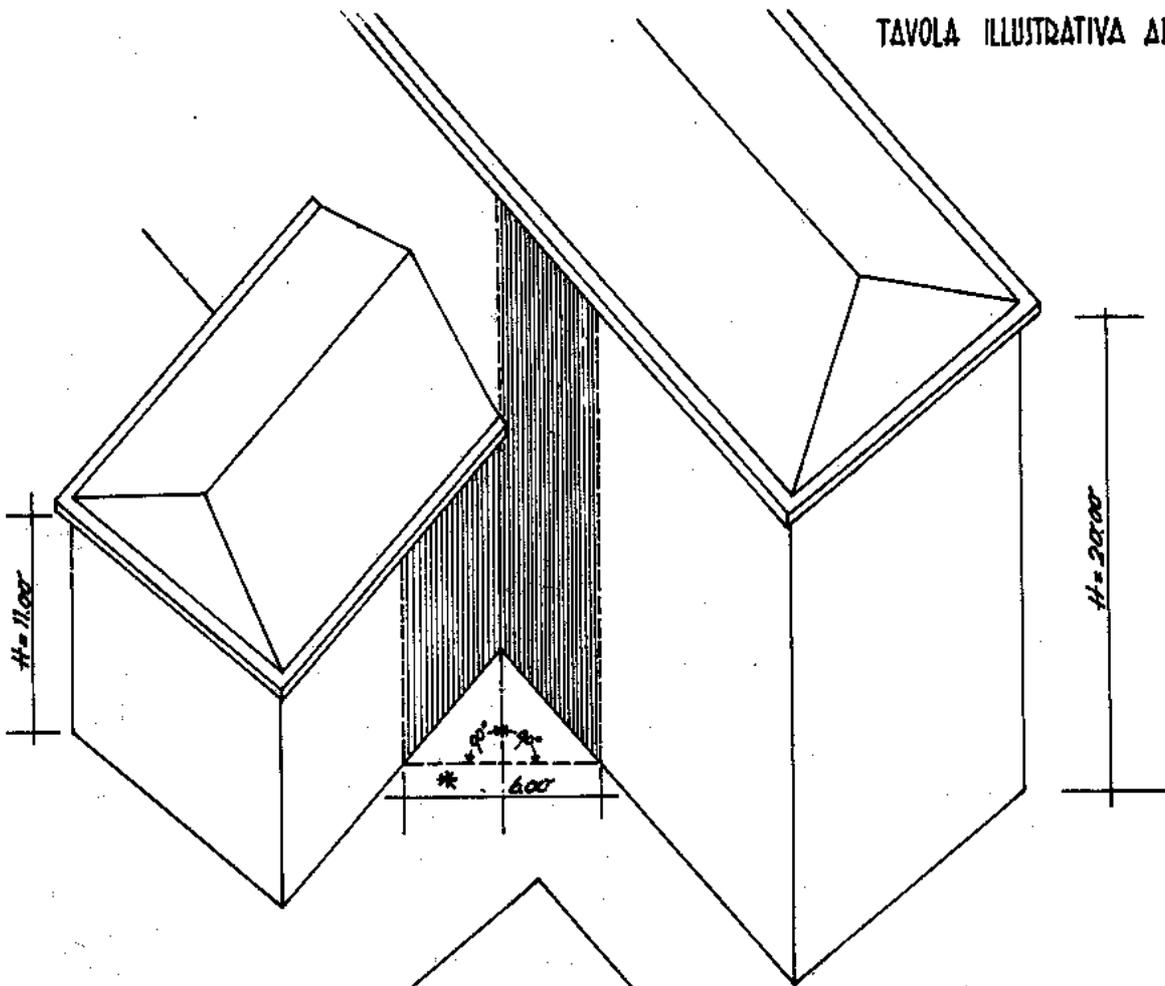
Determinazione del volume legale degli edifici.

L' indice di fabbricabilità è espresso in mc. di fabbricato calcolando il volume degli edifici come corrispondente a quello del solido o dei solidi eventualmente determinati da loro scomposizione, delimitati dalle rispettive pareti esterne, al netto degli aggetti decorativi, dal pavimento dei più bassi locali, compresi i seminterrati e gli interrati (salvo le eccezioni di cui all' ultimo capoverso del presente articolo) e dall' intradosso del soffitto dei più elevati locali abitabili anche di sottotetto.

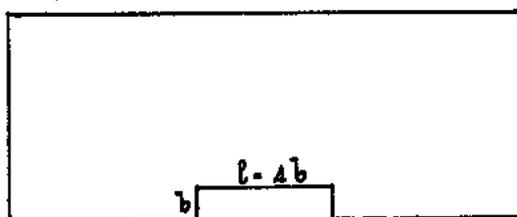
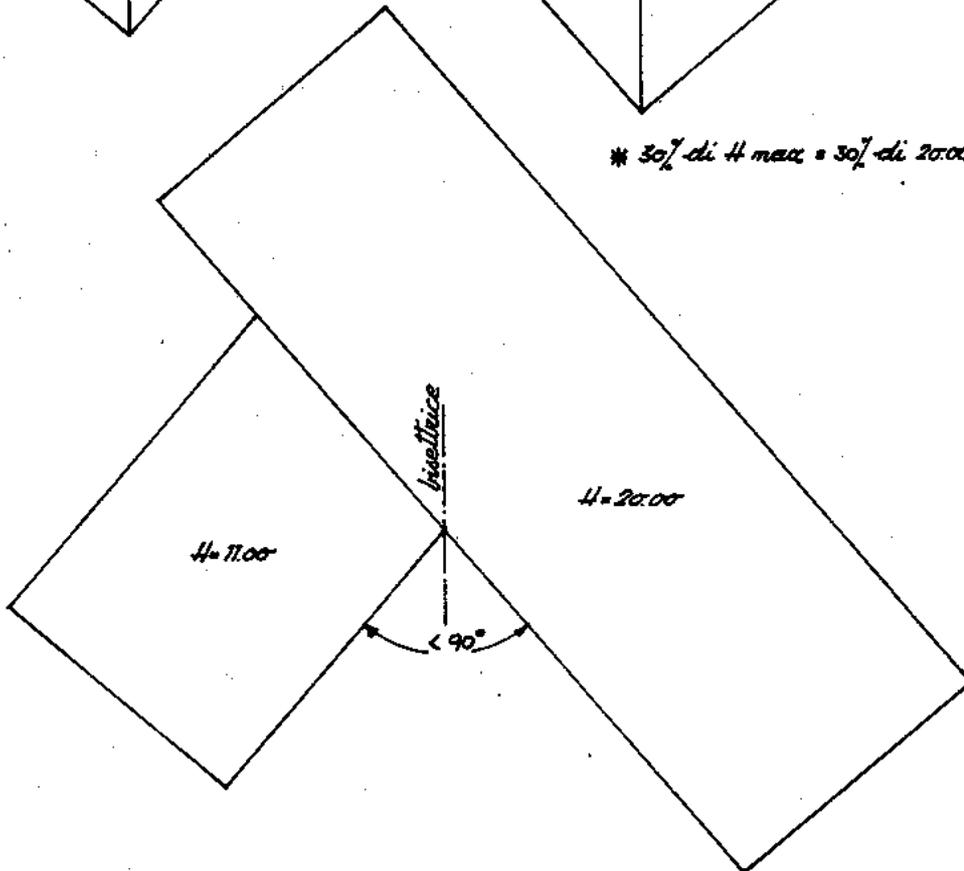
Qualora lo spazio racchiuso fra l' estradosso del solaio del più o dei più elevati locali abitabili e l' intradosso dell' effettiva copertura dell' edificio risultasse avere un' altezza media superiore ai mt. 1,75 (Ai sensi dell'art. 2, secondo quanto previsto dalle norme di P.R.G. in vigore, il valore di m. 1,75 deve intendersi modificato in m. 1,50) derivante dal rapporto tra volume e superficie del sottotetto, il volume corrispondente a detto spazio dovrà essere incluso nel calcolo del volume totale dell' edificio.

TAVOLA ILLUSTRATIVA ART. N° 27





* 30% di h max = 30% di 20.00 = 6.00



$l = 4b$ quando b sia uguale
o inferiore a mt. 2.50

Ove il pavimento del più basso locale utile agli effetti del calcolo della volumetria sia sopraelevato rispetto alla linea di effettivo distacco dell' edificio dal suolo circostante, dovrà computarsi anche il sottostante volume fino al piano orizzontale contenente dette linee di effettivo distacco.

Qualora queste ultime siano comunque inclinate per effetto dell' acclività del terreno, il piano orizzontale dovrà passare per la quota media tra la massima e la minima quota di effettivo distacco dell' edificio dal suolo circostante.

Nel caso in cui il distacco risultante tra il predetto piano orizzontale e la minima quota di effettivo distacco fosse superiore a mt. 2,50, verrà interamente computato il sottostante volume.

Saranno sempre conteggiati i volumi dei corpi a sbalzo e balconi chiusi proiettantisi sia su spazio privato che pubblico nonché quelli delle costruzioni accessorie e quelli competenti a copertura di cortile nei limiti prescritti dalle norme di attuazione del P.R.G. limitatamente alla parte interrata potranno invece detrarsi i volumi dell' edificio corrispondenti ai piani seminterrati, per almeno metà dell' altezza netta, e interrati, pertinenti al servizio del fabbricato, purché abbiano un' altezza interna non superiore a mt. 3,50 (Ai sensi dell'art. 2, secondo quanto previsto dalle norme di P.R.G. in vigore, il valore di m. 3,50 deve intendersi modificato in m. 2,50) ad eccezione di quei vecchi nuclei urbani ove si costruisca con una densità edilizia superiore ai 30.000 mc./ha. Si potranno ancora dedurre i volumi dei silos per autoparcheggi a rotazione costruiti entro terra. Si detrarranno inoltre i volumi corrispondenti a logge rientranti e a porticati ad uso privato volontariamente previsti in eccedenza a quelli funzionalmente occorrenti all' edificio, quando, a giudizio del Comune, essi, anche per ragioni estetiche, siano ritenuti giovevoli all' interesse pubblico e la loro conservazione sia garantita, per convenzione, almeno sino a quella dell' edificio cui si riferisce la detrazione volumetrica.

ART. 31 (Nel richiamare il disposto del precedente art. 2, si precisa che nelle norme di P.R.G. in vigore, l'art. relativo alle trasposizioni volumetriche è stato soppresso)

Trasposizioni volumetriche, trasferimenti di volumi tra lotti confinanti di diversa proprietà e tra lotti di una stessa proprietà divisi da una strada.

Il Sindaco, previo conforme parere della C.E., espresso a maggioranza di 2/3 dei Membri presenti, può autorizzare trasposizioni volumetriche che comportino altezze di edifici eccedenti i limiti massimi di zona secondo i disposti dello art. 75 del Regolamento Edilizio riguardante le deroghe e conformemente a quanto stabilito in materia dall' art. 3 della Legge 21-12.1955 n. 1357.

Il Sindaco potrà anche autorizzare, previo parere favorevole della C.E., trasferimenti di volumi tra lotti di una stessa proprietà divisi da una strada, consentendo l' edificazione sul lotto ritenuto più adatto purché i lotti complessivamente raggiungano, nelle zone dove è richiesta, la superficie minima prescritta. Potrà inoltre autorizzare, previo parere favorevole della C.E., trasferimenti di volumi da convenzionarsi tra lotti confinanti di diversa proprietà: in tutti i casi dovranno venire rispettate tutte le norme di Regolamento e dovranno sussistere i seguenti requisiti:

- 1° miglioramento delle condizioni estetiche ed urbanistiche;
- 2° adeguamento alle caratteristiche ambientali ed alle visuali vicine e lontane;
- 3° eliminazione di cortili chiusi con prevalente destinazione dell' area a giardini e posteggi;
- 4° sistemazione di eventuali frontespizi di case esistenti in conformità dell' art. 5.

In particolare le altezze oltre i limiti massimi di zona saranno contenute entro le rispettive inclinate fissate dal P.R.G. per edifici fronteggianti strade fino a 24 m. di larghezza; per strade di larghezza superiore ai m. 24 sarà ammessa un' ulteriore maggiore altezza di m. 0,50 per ogni metro di maggior larghezza stradale.

L' eventuale concessione di trasferimento di volume dovrà essere subordinata alla stipulazione di un atto pubblico, trascritto a favore del Comune, che vincoli l' utilizzazione volumetrica ed urbanistica dei fondi interessati dal trasferimento stesso.

Il trasferimento di volume non è comunque possibile quando le aree confinanti siano già edificate in misura uguale o superiore a quelle ammesse dalle presenti norme. Qualora le aree avessero fatto parte di lotti edificati in misura inferiore a quella ammessa dalle predette norme, potranno essere volumetricamente sfruttate nella misura ancora utilizzabile.

ART. 32

Distanza dai confini tra zone di diversa destinazione Costruzione a confine.

La distanza minima dai confini di proprietà ed i distacchi minimi tra i fronti di edifici, dovranno avere il massimo tra i valori previsti fra le zone adiacenti, salvo contiguità convenzionata o salvo verifica dei cortili, ove sia richiesta. A tale riguardo, per le zone speciali e per quelle inedificabili per destinazione quali ferrovie, corsi d' acqua naturali e artificiali, la distanza minima dai confini di proprietà ed i distacchi minimi tra fronti di edifici avranno il medesimo valore stabilito per la zona semintensiva.

La congruità convenzionata non è comunque ammessa per corsi d'acqua, ferrovie e verdi pubblici.

La stipulazione di convenzioni richieste, per la costruzione a confine nelle zone in cui sono ammesse, è indispensabile quando sul fondo contiguo non sussistano già costruzioni a confine.

Qualora invece sussista tale ultima evenienza, (precisando che agli effetti del presente articolo, la copertura del cortile non è assimilabile a costruzione) la costruzione a confine è possibile senza la stipulazione di convenzioni purché il nuovo edificio coincida o sia contenuto nel frontespizio costruito e si uniformi a tutte le altre disposizioni del presente R.E.

ART. 33

Rettifiche stradali.

In caso di costruzione, ricostruzione o di notevole trasformazione di edifici, il Sindaco, senza ricorrere alla adozione del piano particolareggiato, potrà prescrivere la rettifica di allineamenti stradali per una profondità non superiore ai mt. 3 dalla linea di fabbrica e dalla recinzione già esistente sulla linea stessa.

ART. 34

Strade private.

La costruzione di strade private o di spazi privati ad esse assimilabili, deve essere preceduta dall' approvazione del relativo progetto e dalla stipulazione, da parte di tutti i proprietari interessati, di atto pubblico, trascritto anche a favore del Comune, contenente l' obbligo, esteso alle proprietà dei terreni edificabili latitanti, di provvedere ad adeguata sistemazione e manutenzione, costituendo a tal fine apposito condominio del quale dovrà essere sempre comunicato al Comune l' indirizzo della sede ed il nominativo dell' Amministrazione. L' edificazione latitante non potrà essere consentita prima dell' avvenuta trascrizione della convenzione e dell' inizio della sistemazione.

Tali strade, una volta aperte, non potranno più essere sottratte all' uso pubblico e dovranno mantenersi sgombre.

La larghezza delle strade private non potrà essere inferiore a mt. 6 e l' edificazione latitante avverrà come se la strada fosse pubblica e secondo tutte le norme del presente regolamento e delle norme di attuazione del P.R.G.

Il Comune terrà un elenco di quelle strade private che saranno dallo stesso ritenute utili nell' interesse generale, e per questo, una volta che i privati le avessero cedute al Comune gratuitamente e completamente attrezzate, quest' ultimo provvederà alla loro manutenzione.

ART. 35

Accessi da strade pubbliche o private.

Le immissioni di strade private su altre strade e gli accessi dalle strade private o pubbliche dovranno essere adeguatamente sistemati al fine di evitare qualunque emissione di materiale e di acqua, anche meteorica, sull'adiacente strada pubblica o privata.

Dette opere poi dovranno essere adeguatamente mantenute per garantirne la continua ed assoluta efficienza.

ART.36

Recinzioni.

Le nuove recinzioni prospicienti strade e spazi pubblici dovranno di norma essere impostate a mt. 5,25 dall' asse stradale salvo diversi allineamenti prescritti dalle tavole di P.R.G. e da particolari necessità di sicurezza e di visibilità. In circostanze particolari l' Amministrazione potrà concedere l' adeguamento della recinzione a preesistenti allineamenti, prescrivendo tuttavia che eventuali accessi carrai vengano impostati sulle linee di cui al primo capoverso.

Le recinzioni di aree fabbricate, prospicienti strade e spazi pubblici, dovranno avere l' altezza, riferita di norma al piano stradale, non superiore a mt. 2,50; l' eventuale parte inferiore cieca avrà un' altezza massima di mt. 1.

Per particolari esigenze di carattere estetico e funzionale, il Sindaco potrà derogare dal presente disposto.

Per le aree non fabbricate in fregio alla strada o spazi pubblici, è in facoltà del Sindaco di prescrivere la chiusura con muri, od altre recinzioni permanenti e di aspetto, a suo giudizio, decoroso.

ART. 37

Eliminazione e prevenzione di disordini edilizi.

Quando per effetto di particolari soluzioni edilizie, quali arretramenti, abbassamenti, trasposizioni volumetriche ecc., anche una sola parte di edificio venga ad essere esposta alla pubblica vista e ne derivi, ad insindacabile giudizio della Autorità Comunale, un deturpamento dell' ambiente urbano, l' approvazione del progetto sarà, in ogni caso, subordinata all' impegno, assentito dai proprietari degli edifici adattandi, di provvedere a congrua sistemazione delle parti degli edifici altrui che darebbero luogo ad evidenze sgradevoli.

Quando per la situazione dei luoghi o della preesistente edificazione contigua, il costruendo edificio comprenda muri ciechi visibili da spazi aperti al pubblico, l' approvazione del relativo progetto sarà in ogni caso subordinata all' adeguata sistemazione decorativa del muro ed eventualmente, a giudizio discrezionale dell' Autorità Comunale, al risvolto della gronda, e della falda del tetto.

Allorché il deturpamento di cui al primo comma è causato dall' adeguamento alle linee di P.R.G. o alle linee di Piano Particolareggiato, sarà facoltà del Comune di imporre ai proprietari di variare le facciate esposte alla pubblica vista secondo progetto da approvarsi dal Comune medesimo in base alle disposizioni di Legge o di Regolamento Municipale.

Le proprietà interessate saranno tenute ad accettare gli oneri derivanti dalla suddetta variazione così come sarà fatto dall' Ufficio Tecnico Comunale proporzionalmente ai vantaggi ad esse derivanti rispettivamente.

Il Comune potrà, ingiungendo l' esecuzione del rifacimento, fissare i termini per l' inizio o per l' ultimazione dei lavori. In caso di rifiuto o di mancato inizio o di mancata esecuzione nei termini stabiliti il Comune avrà, oltre la possibilità di esecuzione d' ufficio dei lavori a carico della proprietà, anche quella di procedere all' espropriazione dell' intero edificio corrispondendo una indennità determinata secondo le norme di Legge.

Negli isolati già prevalentemente edificati in serie chiusa, le costruzioni in arretrato od in aggetto dall'allineamento generale saranno ammesse a giudizio discrezionale dell'Autorità Comunale.

Gli spazi privati verdi, formati da arretramenti rispetto a strade o suoli aperti al pubblico, debbono essere permanentemente mantenuti in modo ordinato e decoroso. Qualora la proprietà non vi provveda spontaneamente anche a seguito di eventuali ingiunzioni dell' Autorità Comunale, il Comune avrà la possibilità d' esecuzione d' ufficio dei lavori a totale carico della proprietà. L' ordinata e continua manutenzione delle aree stesse potrà pure essere convenzionata con l' Amministrazione Comunale consentendo a quest' ultima di intervenire tramite la propria impresa di manutenzione addebitando i relativi oneri alla proprietà interessata. E' tassativamente vietato modificarne, senza autorizzazione, la sistemazione e l' altimetria stabilite dal progetto approvato per formarvi trincee od accessi a servizi dei locali interrati o seminterrati, come pure di adibirli a depositi di qualsivoglia materiale. Anche gli analoghi spazi per i quali non sussistano precisi obblighi di destinazione debbono essere ordinatamente e decorosamente mantenuti, con divieto di depositarvi materiali.

ART. 38

Costruzioni in angolo tra due vie pubbliche.

Tutte le nuove costruzioni delimitate dall' incrocio di due vie pubbliche dovranno essere dotate di smusso, esteso a tutta l' altezza dell' edificio, di norma perpendicolare alla bisettrice dell' angolo racchiuso dai due allineamenti stradali ed avente un' estensione non inferiore a mt. 7, salvo diverse soluzioni dettate da piani particolareggiati o da particolari allineamenti definiti dal P.R.G.

ART. 39 (Richiamando i disposti dell'art. 2, si rimanda per il presente articolo al contenuto del corrispondente delle norme di P.R.G.)
Aree da destinare a parcheggi.

In ogni nuovo edificio e negli edifici esistenti, nel solo caso di loro ampliamento, ammodernamento o trasformazione anche della sola destinazione, dovrà essere riservato un adeguato spazio, coperto o scoperto, per posti macchina nelle seguenti misure:

- per edifici destinati ad uso abitazione, o uso misto abitazioni ed uffici: un posto macchina ogni 350 mc. di volume edificato;
- per edifici destinati esclusivamente o prevalentemente ad uffici: un posto macchina ogni 200 mc. di volume edificato;
- per grandi magazzini, supermercati e centri di vendita: un posto macchina ogni 40 mq. di superficie di vendita;
- per alberghi, pensionati, case albergo o simili: un posto macchina ogni 4 letti;
- per ospedali, cliniche e simili: un posto macchina ogni 4 letti;
- per locali di spettacolo e per ristoranti: un posto macchina rispettivamente ogni 10 posti a sedere ed ogni 8 coperti;
- per industrie è richiesta una superficie di parcheggio nella misura complessiva del 20% dell' area totale del lotto, di cui il 15% interno ed il 5% esterno.

Quest' ultimo dovrà avere una profondità minima di mt. 5. Profondità maggiori dell' area di parcheggio saranno computate ai fini del parcheggio stesso solo quando esso risulti veramente efficiente e funzionale.

In caso di particolari conformazioni e ubicazioni di lotti, il Sindaco potrà concedere una diversa disposizione delle superfici esterne di parcheggio purché venga garantita una superficie di almeno il 5% dell' area totale.

Tuttavia, in ogni caso, i fabbricati esistenti dovranno essere dotati di posteggi previsti dalle norme ove l' Amministrazione Comunale metta a disposizione dei proprietari, nelle vicinanze, aree idonee dietro rimborso del prezzo di acquisto e delle spese sopportate dal Comune per l' acquisizione e l' attrezzatura delle stesse.

Ogni altro edificio la cui destinazione comporti un notevole afflusso di pubblico dovrà essere dotato di un adeguato posteggio coperto o scoperto le cui dimensioni saranno stabilite di volta in volta in relazione alla destinazione ed alla ubicazione dell' immobile.

Ad ogni posto macchina dovrà essere attribuita una superficie minima di mq. 18. Le zone destinate a parcheggi dovranno essere di facile accessibilità e la loro superficie dovrà avere una configurazione tale da renderle effettivamente idonee per lo scopo alle quali sono destinate. La superficie necessaria alle esigenze della costruzione cui è destinata, calcolata in base ai parametri sopra descritti, sarà considerata a tutti gli effetti come elemento accessorio della costruzione alla quale dovrà risultare comunque vincolata.

Il vincolo di destinazione dovrà essere trascritto a favore del Comune di Lecco.

CAPO 2°

NORME IGIENICO - EDILIZIE PER EDIFICI CIVILI

ART. 40

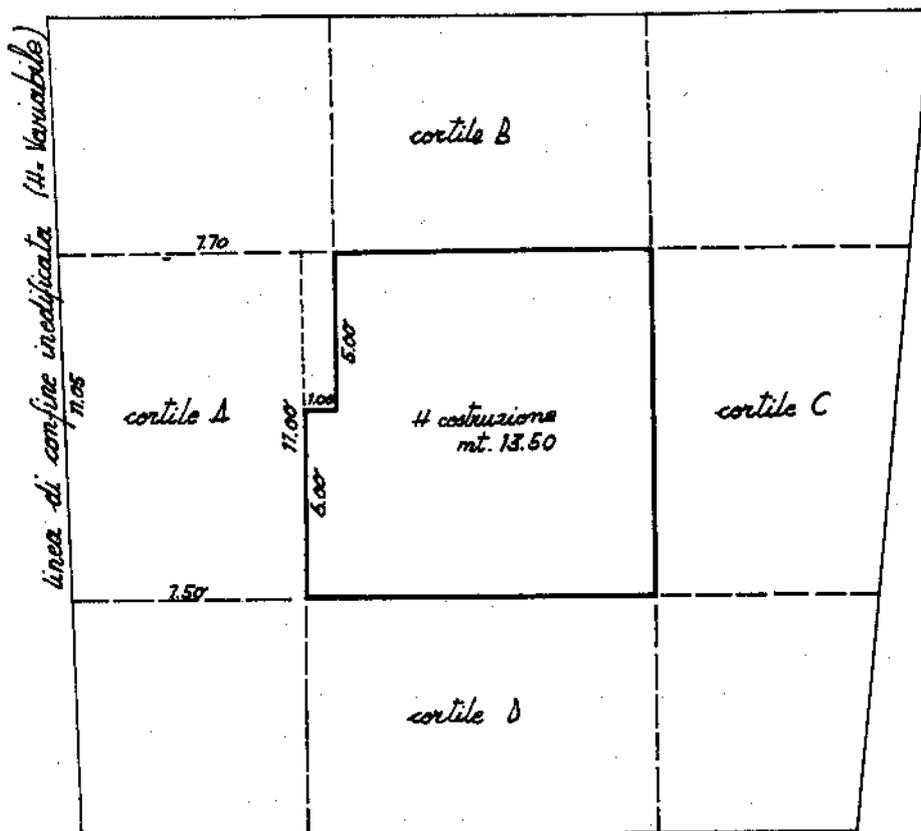
Regolamentarietà dei cortili

(Il calcolo dei cortili deve essere effettuato nelle zone espressamente indicate nell'apposito art. delle norme di P.R.G. in vigore)

Si considerano cortili, agli effetti regolamentari, gli spazi privati, ad eccezione delle strade sia pubbliche o private e dei cavedi, delimitati da pareti del medesimo edificio e di edifici diversi esistenti sul lotto, oppure da pareti di edifici e da confini di proprietà.

La superficie libera dei cortili, misurata orizzontalmente alla quota del pavimento del meno elevato locale non seminterrato esistente o progettato, non deve essere minore di 1/4 della superficie di tutte le pareti, effettive e virtuali che li recingono, la cui altezza dovrà misurarsi tra la quota di effettivo piano di cortile e la seguente:

TAVOLA ILLUSTRATIVA ART. N° 40



Verifica cortile A : (Nell'ipotesi di un'altezza a confine di m. 13.50)

$$\text{superficie cortile} = \frac{7.70 + 7.50}{2} \times 11.00 + 5.00 \times 1.00 = \text{mq. } 88.60$$

$$\text{superficie pareti} = 11.05 \times 13.50 + (6.00 + 1.00 + 5.00) \times 13.50 = \text{mq. } 311.17$$

$$\text{mq. } 311.17 : 4 = \underline{\underline{\text{mq. } 77.79}} < \underline{\underline{\text{mq. } 88.60}}$$

- per le pareti esistenti e progettate di proprietà del richiedente, la più elevata tra le seguenti quote:
 - dell' estradosso della gronda; dell' intradosso del più elevato locale abitabile;
 - dell' eventuale struttura piena sovrastante la gronda;
- per le pareti di proprietà di terzi esistenti in confine di proprietà, la quota effettiva di coronamento, semprechè essa raggiunga o superi l' altezza massima di zona, misurata come in c) e, per le pareti di costruzioni esistenti prima del presente regolamento fino ad un massimo di m. 17 ,50;
- quando i cortili siano limitati da confini di proprietà inediticati o edificati ad altezza minore della massima ammessa sul lotto confinante, si considererà virtualmente esistente lungo di essi una parete dell' altezza pari alla massima ammessa sul lotto confinante misurata dalla quota di spiccato stradale del progettato edificio - o di porzione di edificio - prospiciente il

cortile. Ove l' irregolare altimetria stradale o dei luoghi comporti una diversa quota di spiccatore per le proprietà confinanti, l' altezza stessa sarà misurata a partire dall' effettiva quota di spiccatore delle relative proprietà.

La regolamentarità dei cortili di forma irregolare dovrà essere verificata mediante scomposizione in più cortili autonomi di forma regolare.

Per edifici circondati da spazio privato, la scomposizione sarà fatta in tanti cortili quanti sono i lati dell' edificio, delimitati dalle normali a ciascun lato dell' edificio stesso od alla congiungente i suoi estremi in caso di andamento non rettilineo.

Per il lato, poi nel quale esistesse servitù «altius non tollendi» stipulata fra gli interessati col concorso del Comune, si riterrà per il computo, il limite dell' altezza portata dalla convenzione semprechè però tale altezza non sia inferiore all' effettiva di detto lato.

Qualora vogliasi realizzare una comunione di cortili, tra proprietà contigue, il permesso potrà essere accordato nel solo caso venga concluso tra i confinanti a loro spese, col concorso dell' Autorità Comunale, apposita analoga convenzione debitamente trascritta.

I muri di divisione tra proprietà comunque vincolate «non aedificandi» non devono essere più alti di m. 3,00 misurati lungo il lato prospiciente la proprietà più bassa. In ogni caso, salvo che non sia imposto dalla naturale situazione altimetrica del luogo, non possono avere altezza superiore a quella del davanzale delle finestre del più basso locale prospiciente, posto a distanza minore di m. 6,00 dal muro stesso. L' altezza massima di m. 3,00 misurata lungo il lato prospiciente la proprietà più alta, potrà, in tali casi, raggiungersi soltanto con cancellata o rete metallica. I muri divisorii così disciplinati saranno ritenuti inesistenti agli effetti del vincolo «non aedificandi» o del calcolo dei cortili. Nella misurazione sia del cortile che delle pareti si prescindono dalle rientranze aventi apertura non maggiore di m. 5,00 e profondità non maggiore di metà dell' apertura.

Nella misurazione dei cortili si detraerà la proiezione dei corpi a sbalzo e balconi chiusi: non quella dei balconi aperti o della gronda. Sarà peraltro facoltà del Sindaco imporre la riduzione dello sporto della gronda e dei balconi aperti quando, a suo giudizio, esso sia pregiudizievole alla aerazione ed illuminazione dei cortili stessi.

Il suolo dei cortili deve essere sistemato in modo da assicurare il pronto scolo delle acque meteoriche e sistemato in modo decoroso.

Nel caso di risanamento senza aumenti di volumetria la superficie dei cortili non dovrà essere minore di 115 della superficie delle pareti effettive o virtuali che li recingono.

ART. 41

Disposizioni per le costruzioni nei cortili.

Le eventuali costruzioni che dovessero venire autorizzate nell' interno dei cortili dovranno avere le seguenti altezze esterne:

- 1° non superiore alla distanza delle costruzioni stesse dalle pareti dell' edificio con altezza massima di m. 3 dal piano di calcolo del cortile nel caso che dette costruzioni siano staccate dalle pareti dell' edificio medesimo;
- 2° non superiore alla quota del pavimento del piano abitato nel fabbricato adiacente, nel caso che dette costruzioni siano addossate alle pareti dell' edificio medesimo.

ART. 42

Limiti dell' edificazione influenzante i confini di proprietà.

Le costruzioni in confine di proprietà, debbono, salvo diversa pattuizione tra i confinanti, essere limitate in altezza in modo da non determinare sul confine, per effetto dell' art. 40 un gravame maggiore di quello previsto da detto articolo.

La limitazione non si applica nei confronti dei tratti di confine situati entro la profondità di m. 14 dalle fronti stradali pubbliche o private o dagli allineamenti edilizi obbligatoriamente arretrati da dette fronti.

Nessuna costruzione, ricostruzione o modificazione edilizia può farsi quando renda irregolamentari, o peggiori l' irregolamentarità, di preesistenti cortili.

ART. 43

Copertura totale dei cortili.

E' ammessa la copertura totale del cortile quando la stessa non contrasti con le limitazioni di zona, ferme restando le disposizioni contenute nell'art. 41 del presente Regolamento e siano rispettate tutte le norme o prescrizioni relative alla prevenzione degli incendi. In tal caso la copertura dovrà avere vetrate o lucernari che consentano una regolare aerazione del locale e una superficie illuminante non inferiore ad almeno 1/6 della superficie del pavimento dei locali ricavati dalla copertura del cortile e di quelli adiacenti per la porzione non altrimenti illuminata in modo regolamentare.

I locali prospicienti la parte coperta del cortile e da questo illuminati non potranno in alcun caso essere abitati e nemmeno adibiti a cucina od a bagni o latrine. La copertura non influisce sulla misura dell' altezza delle pareti di cui all' art. 40, la quale si effettuerà sempre a partire dal piano effettivo del cortile. Non sono ammessi locali seminterrati illuminati da cortile coperto.

ART. 44
Cavedi.

Nelle nuove costruzioni è ammessa la costruzione di cavedi per la sola illuminazione delle scale; è altresì ammessa la costruzione di cavedi nei fabbricati di nuova edificazione adiacenti a pareti esistenti già dotate di cavedio. Negli edifici esistenti che si intendono sopraelevare o riformare parzialmente ed in quelli nuovi adiacenti a cavedi preesistenti il Sindaco potrà ammettere il completamento del cavedio, con le dimensioni e le superfici indicate nella tabella sotto riportata, salvo l'adozione di accorgimenti che valgano a migliorare le condizioni igieniche dell'edificio.

In tal caso su detti cavedi potranno prospettare solo scale.

Altezza media del cavedio	Area	Lati minimi
fino a mt. 12	mq. 9,00	mt. 3,00
da mt. 12 a mt. 18	mq. 12,00	mt. 3,00
da mt. 8 in più	mq. 15,00	mt. 3,00

L'indicazione del lato minimo è unicamente riferibile ai cavedi di forma rettangolare.

Per altre forme si potranno ammettere anche lati di dimensioni minori quando però la larghezza media del cavedio non risulti inferiore alle misure prescritte per i lati minimi o l'eventuale minore distanza fra le pareti sia compensata da maggiore ampiezza del cavedio.

L'area dei cavedi si intende netta da quelle delle proiezioni orizzontali dei ballatoi o di qualsiasi altra sporgenza, compresa anche la gronda per la parte eccedente mt. 0,20 di sporto.

ART. 45
Superficie dei locali abitabili.

I locali abitabili dovranno avere una superficie in pianta di almeno mq. 8,00 con larghezza minima di mt. 1,80.

Sarà consentita la costruzione di camerette di cottura di superficie inferiore a mq. 8 purché provviste di diretta illuminazione ed aerazione, secondo quanto stabilito dall'art. 48. Sono considerati come locali abitabili, agli effetti del presente regolamento, tutti i locali con superficie in pianta di almeno mq. 8, ed aventi una profondità, rispetto alla parete finestrata, non superiore a 2,5 volte l'altezza del locale.

ART. 46
Sottotetti abitabili.

Si considerano sottotetti abitabili, ai fini regolamentari edilizi, i locali situati, immediatamente sotto la copertura degli edifici.

L'altezza netta dei locali di sottotetto, per almeno due terzi della loro estensione, non può essere inferiore a quella minima regolamentare; per la residua parte il soffitto potrà abbassarsi soltanto secondo piani inclinati non scendenti mai ad altezze inferiori di m. 2,00 dal pavimento.

ART. 47
Altezza dei locali e soppalchi.

L'altezza dei locali viene fissata come segue:

- per gli edifici costruiti sul filo stradale, il soffitto del piano terreno dovrà essere a m. 3,50 dal piano di marciapiede e l'altezza netta minima del locale non dovrà essere inferiore a m. 3,00;
- per gli edifici arretrati dal filo stradale in conformità all'art. 28 o per effetto di norme di zone dettate dal Piano Regolatore Generale, il soffitto del piano terreno potrà essere a m. 3,15 dal piano del terreno antistante e l'altezza netta minima del locale non dovrà essere inferiore a m. 3,00;
- per i piani superiori l'altezza netta minima non dovrà essere inferiore a m. 2,80 per i locali abitabili e a m. 2,30 per i relativi accessori (anticamera, corridoi, bagni e latrine);
- per i locali abitabili di sottotetto l'altezza media non potrà essere minore di m. 2,65 con una altezza minima alle pareti di m. 2,00.

Le anzidette altezze potranno ridursi ad un valore minimo di m. 2,50 sia al piano terreno che a quelli superiori quando l'edificio venga costruito su un terreno posto a quota superiore ai 600 m. sul livello del mare.

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

- 1) il locale abbia un' altezza minima di m. 4,20;
- 2) la proiezione orizzontale del soppalco non ecceda la metà della superficie del locale.

ART. 48

Aerazione ed illuminazione dei locali.

Ogni locale abitabile, salvo le possibilità previste dall' art. 49, dovrà avere una finestra che si affacci direttamente verso spazi pubblici o cortili.

La superficie netta di illuminazione e di aerazione delle finestre, misurata nella luce netta esterna dell'apertura dovrà essere:

- a) per i locali con profondità sino a m. 4,50, 1/8 (un ottavo) della superficie del locale illuminato;
- b) per i locali con profondità maggiore di m. 4,50 la superficie dovrà essere maggiorata nel rapporto di 1/6 (un sesto) della maggior profondità del locale. Quando un locale risulti illuminato ed aerato da finestra prospettante sotto un balcone, loggia porticato e simili, anche aperti sui lati, la sua superficie virtuale è quella reale aumentata di quella dello sporto. Agli effetti della determinazione del coefficiente di illuminazione da applicarsi alla superficie virtuale predetta, si considererà la profondità reale del locale. I vani scala dovranno essere aerati ed illuminati mediante una finestra ad ogni piano; la illuminazione dall' alto è ammessa per una estensione di scale minore o uguale a tre piani. Le finestre di latrine, bagni, cucine, e camere di cottura, seguiranno le stesse norme sopra indicate, con superficie netta minima di mq. 0,90. Tutte le finestre dei sotterranei dovranno essere protette con inferriate e la loro superficie dovrà essere dimensionata in conformità dell' art. 56.

ART. 49

Aerazione artificiale

L' aerazione artificiale, sostitutiva o necessariamente integrativa di quella regolamentare naturale, potrà essere discrezionalmente consentita soltanto nei seguenti casi, semprechè le caratteristiche del relativo impianto siano ritenute idonee:

- a) locali interrati, quali camere corazzate e simili la cui funzione non consenta altre soluzioni;
- b) locali specificatamente progettati per utilizzazioni commerciali; l
- c) servizi igienici di edifici aventi specifica o integrale strutturazione commerciale non utilizzabile per abitazioni, oppure di alberghi e convivenze nei quali ogni camera sia provvista di servizio igienico o bagno o eccezionalmente nei servizi igienici delle abitazioni quando ne esistano già altri aerati naturalmente;
- d) camere di cottura, di superficie non superiore a mq. 6,00.

Il Sindaco potrà ammettere per usi speciali, locali aerati meccanicamente semprechè l' impianto abbia un' installazione ed un funzionamento conforme alle norme igienico - edilizie relative, con riserva di revoca dell' autorizzazione in caso di cattivo o difettoso funzionamento dell' impianto.

ART. 50

Sporti, aggetti, balconi e gronde

Tutte le sporgenze su aree pubbliche o soggette a servitù di pubblico transito quali strutture, decorazioni, infissi ecc., potranno essere discrezionalmente concesse da parte del Sindaco e comunque entro i sottoindicati limiti:

- sino alla quota di m. 0,80 nessuna sporgenza dalla linea di fabbrica;
- da quota maggiore di m. 0,80 alla quota di m. 2,50; sporgenza consentita m. 0,04;
- da quota maggiore di m. 2,50 alla quota di m. 4,20: sporgenza consentita m. 0,25;
- da quota maggiore di m. 4,20:

- a) nelle strade di larghezza sino a m. 6,00: sporgenza ammessa m. 0,25;
- b) b) nelle strade di larghezza superiore a m. 6,00: sporgenza ammessa pari al 10% della larghezza stradale con un massimo assoluto di m. 1,30.

I balconi prospettanti su spazi pubblici e soggetti a pubblico passaggio dovranno avere il loro limite esterno ad una distanza dal confine di almeno m. 1,00. Le facciate a sbalzo, i balconi aperti verso strada ma chiusi con fronte laterale oltre il parapetto, sono ammessi solo verso gli spazi di larghezza superiore a m. 10,50 (dieci e cinquanta) e dovranno avere una sporgenza non superiore al 5% della larghezza della strada, con un massimo assoluto di mt. 1,50.

Tali ultime sporgenze dovranno distare dal confine di proprietà almeno m. 3,00 e dovranno essere contenute nell' inclinata definente il rapporto altezza - larghezza stradale di cui all' art. 25.

L' estensione frontale non avrà limiti determinati ma sarà subordinata al parere della Commissione Edilizia in linea tecnica, igienica ed estetica.

Le gronde degli edifici potranno avere una sporgenza pari all' 8% della larghezza stradale, con un minimo sempre ammesso di cm. 30, qualunque sia la larghezza stradale, con un massimo assoluto di m. 1,30.

ART. 51

Zona intermedia fra fabbricati contigui

Le facciate verso strada dovranno conterminare il loro partito architettonico a cm. 15 dal confine, in modo che possa formarsi, con la facciata contigua, una zona intermedia di 30 cm. nella quale possano risvoltare le sagome egli aggetti.

ART. 52

Intercapedini stradali

Per edifici di nuova costruzione il Sindaco ha la facoltà di concedere la formazione di intercapedini stradali. Queste devono venir costruite a spese del privato che ne può usufruire solo per l' aerazione di locali sotterranei. Le intercapedini sono di proprietà del Comune che le usa per la sistemazione di servizi pubblici in sottosuolo. Dette intercapedini vanno ricavate sotto i marciapiedi lungo tutta la fronte stradale in modo da assicurare la continuità e permettere così il collocamento delle condutture e dei cavi.

ART. 53

Rispetto del decoro e della sicurezza

Le parti di fabbricato emergenti rispetto agli stabili confinanti e destinate a rimanere permanentemente visibili da spazi pubblici dovranno distare dai con- fini laterali almeno m. 3 e dovrà essere esteticamente risolto il risvolto della facciata.

Le pareti di edificio comunque visibili da spazi pubblici, da sedi ferroviarie e da spazi comunque frequentati dal pubblico, dovranno essere sistemate in modo decoroso.

I battenti di tutte le aperture poste all'altezza minore di m. 4,20 non dovranno invadere, durante la loro manovra di apertura, lo spazio pubblico.

ART. 54

Obbligo di manutenzione degli edifici Ripulitura e tinteggiatura delle facciate

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

Le parti degli edifici che sono visibili da spazi aperti al pubblico, dovranno sempre essere mantenute pulite e avere tinteggiature in uno stato decoroso. Il Comune potrà formare entro il 31 dicembre di ogni anno un elenco delle case da ripulirsi o tinteggiarsi nel successivo anno e potrà altresì sospendere l' autorizzazione ad una singola rifinitura o tinteggiatura quando ritenga necessario che si proceda ad un più esteso intervento unitario.

In caso di inadempienze ai suddetti obblighi e all' ordinanza del Sindaco che in conseguenza venisse notificata, sarà provveduto a sensi di Legge.

ART. 55

Provvedimenti in caso di pericolo per la sicurezza

Ove un edificio, o parte di esso, minacci rovina ovvero vi si compiano lavori in modo da destare preoccupazioni per la incolumità delle persone o l' integrità delle cose, il Sindaco potrà ingiungere al proprietario di prendere immediatamente i necessari provvedimenti e, in caso di inadempienza, potrà provvedere a sensi di Legge.

Quando si tratti di denuncia presentata da privati, l' Amministrazione Comunale potrà richiedere che essa sia corredata da relazione stesa da tecnico qualificato.

ART. 56

Sotterranei, cantine, vespai

I locali terreni destinati ad abitazione o soggiorno diurno (negozi, magazzini, ecc.) dovranno essere cantinati e muniti di vespajo o intercapedine di altezza non minore di cm. 30.

L' uso dei sotterranei, anche nelle case esistenti, per esercizi di caffè, birrerie, osterie, cucine, depositi, laboratori, uffici, magazzini di vendita e simili è subordinato alle seguenti condizioni:

- scarico regolamentare delle acque in modo che non si verifichino dei rigurgiti;
- altezza netta minima del locale di m. 3,00 con sporgenza minima netta di m. 1,00 sul piano spiccato, sempre con sottostante vespajo o intercapedine di altezza non inferiore mt. 0,30;
- pavimento e muri protetti efficacemente contro l' umidità del suolo;
- superficie netta di diretta illuminazione (misurata al vivo delle murature) pari a 1/10 della superficie del locale.

ART. 57 Gabinetti

Ogni alloggio, anche se costituito da un solo locale, dovrà essere provvisto di gabinetto; per gli alloggi di oltre sei locali abitabili dovrà essere predisposto un gabinetto per ogni gruppo di tre locali oltre i sei.

Detto gabinetto dovrà essere opportunamente collocato, in modo da avere un accesso su un ambiente di disimpegno o un antigabinetto.

Qualora l' appartamento abbia un numero di gabinetti superiore a quello minimo previsto, i gabinetti che eccedono il limite prefissato potranno essere disimpegnati, da locali diversi dal disobbliigo comune.

Ogni unità di negozio, con o senza retro, dovrà essere provvisto di gabinetto.

Il numero dei gabinetti a servizio dei dormitori per più persone, convitti, educandati, alberghi e simili dovrà uniformarsi alle speciali norme di legge, o, in difetto di norme, dovrà essere di almeno un servizio per ogni venti persone distinti per uomini e donne.

Gli ambienti di gabinetto dovranno avere una superficie minima di mq. 1,00 e larghezza di almeno cm. 80.

Il pavimento, il rivestimento delle pareti fino all' altezza di mt. 1,50, per i gabinetti ad uso privato, e fino all' altezza di almeno 1,95 per quelli ad uso pubblico, dovranno essere di materiale impermeabile a superficie liscia e lavabile.

I gabinetti dovranno ricevere aria e luce direttamente dall' esterno secondo quanto stabilito con art. 48.

Per i gabinetti di piano terreno la quota inferiore della parte apribile delle loro finestre dovrà distare di almeno mt. 2,30 dal piano marciapiede e dal piano cortile.

ART. 58 Cucine per servizi collettivi

Le cucine a servizio di ristoranti, collegi, case di cura, ospedali ed altri impianti collettivi, dovranno essere pavimentate o rivestite sino all' altezza di mt. 1,95 con materiali impermeabili a superficie liscia e lavabile.

ART. 59 Acqua potabile

Ogni fabbricato dovrà essere provvisto di acqua potabile in misura proporzionale al numero dei locali abitati, in modo da garantirne il regolare rifornimento in ogni alloggio e verrà alimentato dalla rete comunale o da impianto privato, purché autorizzato dal Comune.

I pozzi d' acqua dovranno essere distanziati opportunamente da pozzi neri, depositi di immondizie e l' acqua approvvigionata dovrà risultare potabile all' analisi dei Laboratori di Igiene competenti.

ART. 60 Vasche, serbatoi, tubazioni

Nella distribuzione dell' acqua potabile è vietato di norma l' impiego di vasche e serbatoi di riserva, fatta eccezione delle eventuali casse di aria e serbatoi sotto pressione. Serbatoi e vasche potranno essere permessi quando l'acqua debba soltanto servire ad uso industriale, bagni e latrine.

Nel caso di impiego di vasche esse dovranno essere protette e contenere acqua sempre in circolazione.

Qualora esista un impianto per l' acqua non potabile, per uso industriale, tutto l' impianto e le tubazioni relative dovranno terminare, senza interruzione, negli apparecchi di utilizzazione senza che sia possibile attingere acqua all' esterno.

La distribuzione di acqua potabile nell' interno degli edifici dovrà essere realizzata con tubazioni di ferro zincato o di altro materiale riconosciuto idoneo dall' Ufficio Municipale di Igiene; dette tubazioni non dovranno essere poste nell' interno né in prossimità dei condotti di fognatura, mentre dovranno essere da questi separati con uno strato di terra di almeno m. 1 ,00 o da altre opportune difese.

ART. 61 Denuncia, esecuzione, collaudo di impianti di sollevamento di acqua

Chiunque voglia utilizzare, anche in modo parziale, acqua di sottosuolo dovrà, prima di iniziare i lavori, chiederne la licenza per l' esecuzione al Sindaco, corredandola col tipo dimostrativo dell' impianto.

Ultimato l' impianto prima di adibirlo all' esercizio per la distribuzione dell' acqua nell' edificio, si dovrà domandare al Sindaco la visita di collaudo. La domanda dovrà essere corredata dal certificato di salubrità dell' acqua sia dal punto di vista chimico che batteriologico rilasciato dal Laboratorio di Igiene competente. Solo in seguito a voto favorevole dell' Ufficio di Igiene l' impianto potrà essere posto in attività. In ogni caso è vietato il collegamento della condotta dell' acqua potabile comunale con quella dell' impianto privato.

ART. 62

Condotta dei fumi

Tutti gli apparecchi e gli impianti di combustione debbono essere forniti di canna fumaria indipendente e terminante a un livello per almeno 1 metro più alto del piano di copertura del fabbricato.

Ove il fabbricato sia più basso di quelli contigui, la canna fumaria deve essere prolungata fino ad un' altezza sufficiente ad evitare danno od incomodo ai vicini. E' ammesso l' uso di canna fumaria comune a più impianti quando, con appositi accorgimenti, si riesca ad evitare la interferenza del tiraggio dei singoli apparecchi .

E' vietato il decorso di canne fumarie nelle camere di ventilazione. Quando le canne fumarie sono interne all' edificio devono essere contenute in apposito vano ininterrotto, aperto sulla base e con estremità a cielo libero, di ampiezza sufficiente così da realizzare intorno alla canna fumaria una intercapedine di almeno 5 cm.

La sezione delle canne fumarie deve essere calcolata in modo da provocare un tiraggio sufficiente ed assicurare la regolarità della combustione; può essere tuttavia consentito di integrare il tiraggio naturale con mezzi meccanici da aspirazione.

Il decorso deve essere il più possibile rettilineo e gli eventuali gomiti devono essere raccordati ad ampio raggio; devono essere costruiti con materiale incombustibile, e le pareti interne devono essere lisce ed impermeabili al fumo, così da rendere agevoli le periodiche operazioni di ripulitura con mezzi meccanici. Al termine della canna fumaria deve essere sistemato un opportuno dispositivo atto ad evitare che l'azione del vento ostacoli l'uscita del fumo.

ART. 63

Emissioni di fumi - impianti di combustione

E' vietato disperdere nell' atmosfera attraverso camini sia domestici che industriali, o con qualsiasi altro mezzo, fumi visibili, polveri ed altre sostanze solide o gassose che possano comunque riuscire moleste o dannose alla salute pubblica. Ove si verificassero gli inconvenienti sopra menzionati, dovranno essere adottati speciali accorgimenti ed opportuni apparecchi per la completa depurazione dei fumi.

I focolari o gli impianti produttori di fumo dovranno:

- a) essere alloggiati in locali sufficientemente ampi e ben aerati dall' esterno così da garantire una perfetta combustione e la razionale esecuzione di tutte le manovre necessarie al loro esercizio e manutenzione;
- b) essere di potenzialità adatta alla produzione del calore richiesto;
- c) essere muniti di dispositivi idonei alla completa combustione dei combustibili;
- d) essere conservati in perfette condizioni di manutenzione;
- e) essere alimentati da adeguati combustibili particolarmente poveri di sostanze volatili o di bassa viscosità.

Con l' entrata in vigore del presente regolamento dovranno uniformarsi alle norme di cui al presente articolo anche gli impianti di combustione esistenti.

ART. 64

Norme per la installazione ed il funzionamento degli impianti di condizionamento dell' aria

Gli impianti di condizionamento dell' aria devono essere in grado di realizzare o mantenere negli ambienti contemporaneamente le condizioni termiche, igrometriche, di ventilazione e purezza dell' aria necessarie per il benessere delle persone durante tutte le stagioni e comprese entro i limiti appresso specificati:

- TEMPERATURA E UMIDITA'

< Estate >: temperatura massima 26°C con una umidità relativa non superiore al 50% in corrispondenza di una temperatura esterna di 32°C con il 50% di umidità relativa.

< Inverno >: temperatura 20 / 22°C con una umidità relativa del 50 / 40% in corrispondenza di una temperatura esterna di 5°C con l' 80% di umidità relativa.

< Stagioni intermedie >: condizioni termo - igrometriche intermedie fra i limiti sopra citati.

- VENTILAZIONE E PUREZZA DELL' ARIA

Sulla ventilazione e purezza dell' aria ha importanza determinante il ricambio di aria pura che è opportuno venga fissato in modo che la portata di aria esterna di ventilazione non sia in nessun caso minore di 25 mc./h. per persona soggiornante nell' ambiente condizionato.

Tale valore minimo deve essere elevato fino a 30 – 40 mc./h., se si prevede che le persone occupanti il locale possano fumare, in relazione alla percentuale prevista di fumatori e alla durata dei periodi di inquinamento dell'aria.

Comunque in nessun locale la portata d'aria esterna dovrà scendere al di sotto di 1 ricambio/ora. Per l' eliminazione della polvere è richiesto un sistema di filtro a trattenere tutte le impurità solide di dimensioni maggiori di 50 micron ed il 90% di quelle comprese tra 50 e 0,5 micron.

Le prese di aria esterna devono essere sistemate ad una altezza dal suolo di almeno 1 - 2 m. se si trovano all' interno di cortili, o di 5 - 6 m. se sono sistemate su pareti confinanti con la strada.

- VELOCITA' DELL' ARIA

La velocità dell' aria nella zona occupata dalle persone in un ambiente condizionato non deve superare i 20 cm/sec. Tuttavia nelle vicinanze delle bocchette di estrazione, ed eventualmente di quelle di mandata, nel caso che queste si trovino nella zona occupata dalle persone, possono essere tollerate velocità maggiori (circa 100 cm/sec.) se però l' ubicazione e la forma delle bocchette sono tali da non arrecare disturbo alle persone.

- LIVELLO DEI RUMORI PRODOTTI DAL FUNZIONAMENTO DELL' IMPIANTO

In ogni ambiente condizionato il livello sonoro durante il funzionamento dell' impianto non deve superare di oltre 6 dB il livello di fondo esistente nel punto di misura quando l' impianto non funziona.

Queste condizioni devono essere verificate in più punti dell' ambiente, distribuiti in particolare nelle zone ove sono normalmente presenti le persone.

Questa norma vale per ambienti il cui livello acustico di fondo sia maggiore di 32 dB.

Per gli ambienti nei quali il livello sonoro di fondo sia minore di 32 dB, il livello, di rumore ad impianto funzionante può raggiungere 38 dB.

- APPARECCHI DI CONTROLLO

Nello spazio servito dall' impianto di condizionamento deve essere installato almeno 1 termoigrografo registratore a funzionamento continuo. Il registratore dovrà essere tenuto tarato a cura del conducente l' impianto.

I locali fuori terra, che non presentino i requisiti richiesti dal vigente regolamento di Igiene quanto all' aeroilluminazione naturale, potranno ottenere l' agibilità a motivo di particolari esigenze funzionali previo parere dell' Ufficiale Sanitario, qualora siano dotati di impianto di condizionamento e di termoventilazione, a seconda degli speciali usi.

ART. 65

Fognatura

Tutti gli scarichi di acque bianche e nere dovranno essere convogliate nella fognatura comunale in conformità alle disposizioni contenute nel regolamento per il servizio della fognatura e nel regolamento di igiene.

ART. 66

Luoghi di raccolta di rifiuti solidi e canne di caduta

In ogni edificio le immondizie dovranno essere, a cura degli abitanti, convogliate senza dispersioni, sia direttamente che per mezzo di canne di caduta, in appositi bidoni. Tali bidoni dovranno avere sistemazione in idoneo vano a piano di cortile o sotterraneo di comodo accesso e illuminato almeno elettricamente.

Il vano di deposito dei bidoni dovrà avere una superficie proporzionata al volume dei rifiuti e comunque le sue pareti dovranno essere lisce, impermeabili, e con spigoli arrotondati. Tale vano dovrà essere inoltre munito di esalatore di diametro minimo di m. 0,15 prolungato fino al tetto, di presa d' acqua con relativa lancia atta al lavaggio del vano stesso e dei bidoni, di scarico regolamentare dell' acqua di lavaggio, di porta metallica a perfetta tenuta, di dimensioni non inferiori a mt. 0,80 x 1,80.

Le canne di caduta, dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- a) sezione a spigoli arrotondati, di dimensioni minime cm. 25 x 30;
- b) andamento verticale privo di curve o gomiti, superficie interna continua e liscia;
- c) dispositivi di caricamento ai vari piani atti ad impedire la dispersione delle immondizie al suolo, sistemati esclusivamente su balconi o spazi aperti;
- d) sezione costante prolungata sopra la copertura e con estremità superiore aperta munita di torri no in posizione lontana da finestre di abitazioni e da terrazze accessibili.

L'esistenza della canna di caduta esonera dall' obbligo di munire di esalatore il vano di deposito dei bidoni.

ART. 67

Canali di gronda e tubi pluviali

Il tetto dei fabbricati verso le vie ed altri spazi pubblici o soggetti a pubblica servitù, deve essere munito di un canale di un' ampiezza sufficiente a contenere e sfogare le acque piovane.

La stessa disposizione deve osservarsi anche per i tetti verso i cortili ove prospettino fabbricati d' abitazione.

Dal canale suddetto poi le acque piovane devono essere condotte a mezzo di un conveniente numero di tubi verticali di materiale impermeabile, sino agli appositi canali sotterranei, che dovranno raggiungere il tombino stradale, onde sfogare le acque stesse, od in mancanza di tombini stradali in appositi pozzi perdenti. I tubi verticali di cui sopra possono essere incassati nel muro od anche soltanto applicati ad esso. La porzione inferiore però, per un' altezza non minore di m. 4,20 misurata dal piano stradale, deve essere internata nel muro.

Per quest' ultimo tratto, i tubi devono essere di ghisa od altro materiale non soggetto a corrosione. I tubi ed i loro giunti non devono trovarsi a contatto con le pareti della rispettiva incassatura.

A queste prescrizioni sono soggette anche le case già esistenti .

CAPO 3° NORME IGIENICHE EDILIZIE PER GLI EDIFICI RURALI

ART. 68 Prescrizioni generali

Le norme riguardanti la costruzione di edifici a carattere rurale sono uguali a quelle per le case di civile abitazione salvo quanto disposto nei seguenti articoli.

ART. 69 Cortili, aie, orti e giardini

I cortili, le aie, gli orti ed i giardini, anche esistenti, annessi alle case rurali, dovranno essere provvisti di scolo delle acque in modo da evitare impaludamenti in prossimità delle case.

ART. 70 Locali per ricovero bestiame e concimaie

I locali per ricevere del bestiame (scuderie, stalle, ovili, pollai, porcili, ecc.) non dovranno essere in comunicazione diretta con gli ambienti abitati, ma dovranno essere separati con muri e con soffitti impermeabili.

Le scuderie e le stalle dovranno avere altezza dal pavimento al soffitto non minore di m. 3,00.

Il pavimento delle stalle dovrà essere di materiale facilmente lavabile e provvisto di scoli necessari.

Le stalle per bovini ed equini dovranno essere dotate di opportune concimaie atte ad evitare disperdimento di liquidi.

Le concimaie dovranno essere costruite con fondo e pareti impermeabili e distanziate almeno 25 m. dai locali di abitazione e dai pozzi di acqua potabile.

I fienili posti in contiguità con abitazioni dovranno esserne separati con muri tagliafuoco.

CAPO 4 EDIFICI SOGGETTI A PARTICOLARI

ART. 71 Edifici soggetti a particolari prescrizioni

Le costruzioni, per le quali sono state emanate particolari disposizioni di legge, dovranno uniformarsi, oltre che alle prescrizioni del presente regolamento, a tutte le norme specifiche contenute nelle suddette disposizioni e nei regolamenti vigenti.

CAPO 5° SERVITU' PUBBLICHE SPECIALI

ART. 72 Servitù pubbliche speciali

Previo avviso ai proprietari di quegli stabili che prospettano direttamente su pubbliche vie, piazze, viali, passaggi, ecc. potrà l' Autorità competente applicare o fare applicare tutti quegli infissi che servano alla manutenzione delle case, alla denominazione delle vie o piazze pubbliche ed alla segnaletica stradale, nonchè le mensole, i ganci, i tubi per la pubblica illuminazione e per gli orologi pubblici, piastrine e capisaldi per le indicazioni altimetriche e per idranti.

ART. 73 Numerazione delle case

Quando si costruiscono nuovi fabbricati, i proprietari dovranno chiedere al Sindaco i numeri civici da applicare a tutte le porte e agli altri accessi dei fabbricati medesimi, siano essi adibiti ad abitazione o destinati all' esercizio di attività professionali, commerciali e simili, in applicazione del Regolamento Anagrafico, approvato con D.P.R. 31.1.1958 n. 136.

A tale fine, ultimata la costruzione e comunque prima che possano essere immesse persone nel fabbricato, il proprietario deve presentare al Comune apposita domanda, su moduli da richiedere all' Ufficio Tecnico e all' Ufficio Igiene del Comune, per ottenere rispettivamente l' indicazione del numero civico ed il permesso di abitabilità, se trattasi di fabbricato ad uso di abitazione, ovvero di agibilità, se trattasi di fabbricato destinato ad altro uso.

Il Comune consegnerà, previa riscossione del relativo costo, la targa col numero richiesto ed il proprietario provvederà ad apporla al nuovo fabbricato assumendo l' obbligo di mantenerla sempre dove venne applicata e di evitare che in qualsiasi modo possa venire sottratta alla pubblica vista.

Il proprietario provvederà altresì, sempre a sue spese alla numerazione interna del fabbricato.

ART. 74

Soppressione di numeri civici

Nel caso di soppressione autorizzata di alcuni degli ingressi alle case fronteggianti pubbliche vie, il proprietario sarà tenuto a denunciare i numeri civici che si intendono sopprimere.

CAPO 6°

DEROGHE

ART.75

Deroghe

Il Sindaco può autorizzare l' esecuzione di costruzioni in deroga al presente Regolamento, previo parere conforme della Commissione Edilizia, ed espresso a maggioranza di almeno 2/3 dei suoi Membri, promuovendo quindi, ove decida per la concessione della deroga, l' approvazione del Consiglio Comunale, fatto sempre salvo il definitivo nulla - osta Ministeriale ai sensi dell' art. 3 della Legge 21.12.1955 n. 1357.

La facoltà di deroga dovrà avere carattere del tutto eccezionale e riguarderà soprattutto la costruzione di: edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, edifici monumentali o rispondenti a speciali esigenze di natura architettonica ed ambientale, edifici ed impianti di interesse turistico, culturale, religioso, industriale, igienico.

CAPO 7°

NORMA FINALE

ART. 76

Entrata in vigore del Regolamento

Il presente Regolamento entrerà in vigore il primo giorno del mese successivo a quello in cui avrà avuto luogo la sua approvazione da parte del Ministero dei LL.PP. e dopo quindici giorni di pubblicazione all' Albo Pretorio Comunale.

Il presente Regolamento è stato adottato con deliberazione consiliare n. 302 del 23 settembre 1964 modificata con deliberazione consiliare n. 189 del 9 giugno 1965 approvata dalla G.P.A. il 10 dicembre 1965 n. 54450 Div. 4.

Rielaborato in conformità ai suggerimenti espressi dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici con voto in data 15 dicembre 1966 n. 1780, è stato nuovamente approvato con deliberazione consiliare n. 173 del 10 luglio 1967 approvata dalla G.P.A. il 10 agosto 1967 n. 30100 Div. 4..

Con deliberazione consiliare n. 152 in data 15 luglio 1968 approvata dalla G.P.A. l' 8 gennaio 1969 n. 48006 Div. 4. visti i pareri della Sezione Urbanistica di Milano e del Consiglio Provinciale di Sanità, sono state apportate al Regolamento le modifiche conseguenti all' entrata in vigore della legge 6 agosto 1967 n.765.

Il Regolamento è stato approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 1417 in data 28.6.1972. E' stato ulteriormente modificato con deliberazione CC n. 57 del 9.3.1976 e n. 51 del 15.7.2004.

Il presente Regolamento è stato pubblicato all' Albo Pretorio Comunale dal giorno 29-9-1972 al giorno 13-10-1972 per 15 giorni consecutivi ai sensi dell' art. 62 T.U. della Legge Comunale e Provinciale 3.3.1934 n. 383, modificato dall' art. 21 della Legge 9.6.1947 n. 530. .

ORDINE DI ROTAZIONE DEI MEMBRI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Ai sensi dell' art. 22 del presente Regolamento, in data 16 novembre 1972 si è proceduto al sorteggio per determinare l' ordine di rotazione dei membri della Commissione edilizia.

Il sorteggio ha dato il seguente esito:

- a) i membri che scadranno e dovranno essere rinnovati alla fine del 1973 sono i seguenti: Architetto 1^a terna, Perito Edile, Architetto 2^a terna;
 - b) i 3 membri che scadranno e dovranno essere rinnovati alla fine del 1974 sono i seguenti: Esperto 2° eletto, Geometra, Rappresentante A.A.S.T.;
 - c) i 3 membri che scadranno e dovranno essere rinnovati alla fine del 1975 sono i seguenti: Ingegnere 1^a terna; Esperto 1° eletto, Costruttore Edile;
 - d) i 3 membri che scadranno e dovranno essere rinnovati alla fine del 1976 sono i seguenti: Ingegnere 2^a terna, Esperto 3° eletto, Rappresentante E.P .T.
- L' ordine di rotazione annuale stabilito come sopra ha valore permanente.

