

# COMUNE DI VALLE SALIMBENE

PROVINCIA DI PAVIA

## REGOLAMENTO EDILIZIO

CON ANNESSO

## PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Il Progettista

*Piero Prezerutti*

Studio Tecnico  
Dott. Ing. P. PREZERUTTI  
Via Opicino de Canistris 7  
PAVIA - Tel. 35162

Il Sindaco

*[Signature]*

Il Segretario

*[Signature]*



*[Signature]*  
Deliberazione Consiliare

Approvato dalla C.R.C.

Decreto di approvazione

Pubblicato all'albo pretorio

n° 28 del 20.9.74

n° ..... del .....

n° ..... del .....

dal ..... al .....

LUGLIO 1974

## T I T O L O I°

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### CAPO I°

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 1 - OBBLIGO DI OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO

Le prescrizioni qui contenute sono da osservarsi in tutto il territorio comunale.

Esse hanno come finalità la disciplina delle costruzioni che si realizzano o modificano nel territorio comunale, secondo gli orientamenti urbanistici del Programma di Fabbri-  
cazione facente parte integrante del presente Regolamento.

Pertanto tutte le iniziative di opere di urbanizzazione, di demolizione e ricostruzione, devono avvenire nello ambito e nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni contenute nel presente Regolamento e nel quadro delle vigenti Leggi.

#### Art. 2 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale per assicurare il rispetto delle Legge e dei Regolamenti vigenti.

La vigilanza sull'esecuzione di opere edilizie e costruzioni in genere viene esercitata da Funzionari, da Agenti Municipali o da incaricati muniti di apposita tessera di riconoscimento, che devono avere libero accesso ai luoghi di lavoro, al fine di esercitare la vigilanza predetta e per il riscontro e la rispondenza delle opere eseguite ed in esecuzione a quelle autorizzate.

#### Art. 3 - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

(MODIF. CON DEUB. C.C. N° 19  
del 22.9.05) vedi allegato

La Commissione Edilizia prescritta dal I° Comma dell'articolo 33 Legge 17/8/1942 n. 1150 è così costituita:

- dal Sindaco o da un Assessore all'uopo delegato che la presiede;
- dall'Assessore all'Edilizia privata o in mancanza dell'Assessore ai LL.PP.
- dall'Ufficiale Sanitario;
- dal Tecnico Comunale con funzione anche di relatore;
- da 5 (cinque) membri eletti dal Consiglio Comunale, dei quali almeno 3 (tre) dovranno essere iscritti regolarmente agli Albi Professionali degli Ingegneri e degli Architetti

o. dei Geometri o Periti Edili.

I membri elettivi durano in carica quattro anni e sono rieleggibili.

Le funzioni di Commissario sono del tutto gratuite quindi senza alcun diritto a rimborso di spese di viaggio e senza diaria.

Qualora qualcuno dei membri elettivi cessasse dall'Ufficio durante il quadriennio, il Consiglio Comunale provvederà a surrogarlo, ma il nuovo nominato starà in carica soltanto fino al compimento del quadriennio.

La Commissione eleggerà nel proprio seno il Segretario o potrà avvalersi dell'opera del Segretario Comunale o in assenza da un Funzionario Comunale nominato dalla Giunta Comunale, questi ultimi due non avranno però diritto al voto.

Per i componenti la Commissione edilizia esistono le stesse incompatibilità di parentela fissate dalla legge per i Consiglieri Comunali.

#### Art. 4 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

La Commissione esprime parere obbligatorio:

- sui progetti di nuovi fabbricati, di ampliamento, di riforme o di ricostruzioni di qualche rilievo e in generale nei casi per i quali sia prescritta l'approvazione o il nulla-osta del Sindaco, sulla dipintura ed ornamentazione delle facciate anche delle case esistenti.

La Commissione esprime parere facoltativo:

- sui piani di lottizzazione;
- sui monumenti di qualsiasi genere da erigersi nel cimitero o su aree pubbliche;
- sull'interpretazione, sull'esecuzione e su eventuali modifiche del presente Regolamento.

Il voto della Commissione è semplicemente consultivo e non costituisce presunzione del rilascio del nulla-osta di cui all'art. 2, di spettanza del Sindaco.

Sono attribuiti alla Commissione Edilizia compiti rivolti ad accertare la regolarità delle domande di autorizzazione tanto per quanto concerne la loro completezza di documentazione, quanto per quel che riguarda la conformità, alle norme prescritte, delle opere progettate. Il Tecnico Comunale, in seno alla Commissione Edilizia, funzionerà da relatore per ogni singolo progetto, dopo aver compiuto l'esame preventivo istruttorio di ogni pratica. Il Tecnico Comunale esprimerà il suo parere nell'apposito spazio riservato sul modulo di domanda.

In casi dubbi o controversi il Tecnico Comunale dovrà eseguire sopralluoghi preventivi onde accertarsi delle reali situazioni di fatto.

#### Art. 5 - ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

La Commissione viene convocata dal Presidente almeno una volta al mese.

Per la validità delle adunanze è necessario l'intervento di almeno la metà dei Commissari più uno.

I pareri saranno resi a maggioranza di voti.

I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame dei progetti da essi elaborati o nell'esecuzione dei quali siano comunque interessati, eccetto che essi siano interpellati per fornire chiarimenti. Di tale mancata presenza deve essere fatta menzione nel verbale della seduta.

Delle decisioni della Commissione viene redatto apposito verbale scritto che sarà firmato dal Presidente e dai Commissari partecipanti.

La tenuta del registro dei verbali è incombenza del Segretario della Commissione.

#### Art. 6 - OPERE SOGGETTE A LICENZA

Sono soggette a licenza di costruzione le seguenti opere:

- costruzione, ampliamento, riduzione, restauro, riattamento, modifica, trasformazione strutturale o formale, demolizione, ricostruzione totale o parziale, sia all'interno che all'esterno, di fabbricati; qualunque ne sia l'uso o la destinazione ed anche, se realizzati con elementi o complessi prefab - bricati;
- costruzione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di muri di cinta, cancellate, recinzioni;
- scavi, rinterri e modifiche al suolo pubblico o privato, allor quando detti lavori sono connessi ad opere edili, opere e costruzioni sotterranee.
- opere di urbanizzazione primaria e secondaria (strade residenziali, spazi di sostao di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi a verde attrezzato ecc.) e quelle opere di cui all'art. 44 della Legge 22/10/1971 n. 865;
- modifiche, restauri, rifacimenti parziali o totali di intonaci, coloriture, decorazioni sui prospetti esterni degli edifici, sia che essi si affaccino su strade, piazze o aree pubbliche che su aree private;
- collocamento, rimozione, modifica di vetrine, chioschi, distri-  
butori di carburante e simili.

*Si cancellano le cancellature.*

Il Sindaco  
*[firma]*  
IL SEGRETARIO COMUNALE  
*[firma]*  
COMUNE DI VALE D'AOSTA

Il Sindaco

- ~~collocamento o modifiche di tendoni o tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o comunque visibili da spazi pubblici e da cortili e giardini anche se privati;~~
- monumenti funebri, edicole e cappelle nel Cimitero comunale.

Non è richiesta licenza di costruzione per i seguenti lavori, sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati, a norma di Legge, di interesse artistico o storico:

- demolizione e ricostruzione parziale o totale di pavimenti, solai, volte, soffittature, vespai, intonaci interni;
- lavori di manutenzione interna, che non comportino variazione alcuna alla disposizione dei locali;
- spurgo, sostituzione e restauro di doccioni, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche, o biologiche già esistenti;
- impianti di servizi accessori come illuminazione, energia industriale, telefono, riscaldamento, ventilazione, ascensori, montacarichi ed opere inerenti, salvo l'osservanza alle disposizioni di Legge contenute in regolamenti specifici, e solo nel caso che tali impianti non comportino la esecuzione di opere visibili da spazi pubblici o da giardini e cortili anche se privati;
- le trasformazioni distributive relative agli appartamenti già agibili o in via di realizzazione, se non comportano modifiche sulle pareti esterne del fabbricato sono soggette alla autorizzazione preventiva dell'Ufficio d'Igiene.

Per i progetti inerenti ad immobili di interesse storico o di pregio artistico o paesistico contemplati dalle leggi 1/6/1939 n. 1089 e 29/3/39 e per quelli fronteggianti vie e piazze soggetti a vincolo ambientale secondo il Programma di Fabbricazione, la licenza non può essere rilasciata ove non esiste un nulla-osta al progetto ottenuto dalla competente Sovrintendenza ai Monumenti.

Le norme precedenti valgono anche per le domande di autorizzazione ad eseguire varianti di progetti già approvati.

#### Art. 7 - ELABORATI A CORREDO DELLA DOMANDA DI LICENZA

Per la presentazione della domanda di autorizzazione delle opere edilizie di cui all'art. 4, si richiedono i seguenti elaborati:

- 1) Estratto autentico catastale, in scala 1:1000 o 1:2000, dal quale devono risultare facilmente e chiaramente individuabile l'area interessata all'edificazione; in ogni caso l'estratto deve estendersi per almeno 100 metri attorno a questa con l'indicazione dei fabbricati circostanti e delle relative altezze e dell'orientamento.



- 2) Planimetria in scala 1:200 estesa a ml. 50 attorno all'area in esame nella quale devono figurare:

- spazi pubblici circostanti con relative dimensioni, destinazioni (strade, piazze, giardini, ecc.) e coerenze della proprietà; quote attuali e quote di progetto, del terreno, distanze dai confini, dagli spazi pubblici e dai fabbricati esistenti;
- allineamenti, destinazione e densità edilizia previste dal Programma di Fabbricazione o dai piani particolareggiati, ove esistono;
- tutti i fabbricati esistenti sui confini della proprietà con la indicazione delle loro altezze;
- tabella dimostrativa indicante la superficie e il calcolo dei volumi;
- estratto di P.D.F. con indicate l'area o il fabbricato.

- 3) Pianta su scala non minore di 1:100 dei piani sotterranei, del piano terreno con indicazione delle dimensioni delle aree coperte e scoperte, della loro utilizzazione, dei piani superiori e di tutte le coperture ivi compresi i volumi tecnici (vano ascensore, vano scala).

Almeno su di una copia delle piante tipo, i singoli alloggi devono essere indicati con colorazioni diverse.

Di ogni locale o ambiente deve essere indicata la destinazione ed il rapporto di aereoilluminazione rispetto alla superficie del pavimento.

- 4) Sezione in scala come sopra, secondo piani che manifestino particolarmente l'organismo della costruzione, con l'indicazione delle altezze nette dei locali, nonché l'altezza totale dell'edificio e dei volumi tecnici.
- 5) Disegni delle fronti interne ed esterne del fabbricato; anche verso i confini, in scala come sopra, compresi gli eventuali volumi tecnici, con le indicazioni che servono a dare la precisa conoscenza dei vuoti e dei pieni, del valore degli oggetti e degli sporti, delle altezze di tutte le pareti perimetrali degli edifici e dei muri di confine, dei materiali impiegati e dei colori dei materiali stessi; ove la costruzione si affianchi ad altri fabbricati esistenti, il prospetto principale verso strada ampliato di ml. 50 per lato con indicazione del prospetto del fabbricato o dei fabbricati attigui, o almeno, dovrà essere presentata una fotografia degli edifici contigui, nella quale verrà riportata la facciata dell'edificio progettato.
- 6) Particolare costruttivo della sezione e del fronte in scala 1:20 per lo sviluppo di almeno una campata dell'edificio, con l'indicazione dei particolari decorativi, dei materiali impiegati, del loro colore e quant'altro necessario ad una completa conoscenza dei particolari dell'edificio.

- 7) Per i progetti di ristrutturazione di variante o di modifica devono essere indicate con colorazione diversa le parti che rimangono, quelle che vengono demolite, quelle che vengono costruite ex novo e quelle che vengono modificate.
  - 8) Schema della fognatura disegnata sulla pianta del piano terreno in scala 1:100 con il calcolo delle superfici coperte e di quelle pendenti, l'indicazione del sistema di scarico o di dispersione e della capienza tanto delle fosse biologiche che dei pozzi perdenti.  
Lo scarico delle acque industriali è subordinato al parere dell'apposita Commissione Prefettizia.
  - 9) Questionario ai fini statistici, debitamente compilato.
  - 10) Copia dei disegni visti ed approvati dal Comando Vigili del Fuoco ai fini della prevenzione incendi, ove richiesto.
  - 11) Ricevuta di presentazione al Genio Civile della denuncia delle opere in conglomerato cementizio semplice o armato per le costruzioni che ne prevedono l'impiego.
  - 12) Ricevuta del versamento effettuata alla Cassa Nazionale Geometri o Ingegneri e Architetti a seconda della qualifica professionale del progettista.
  - 13) Schema di atto impegnativo da registrarsi e da trascriversi agli atti pubblici vincolante l'area utilizzata ai fini del computo volumetrico e per tutto quanto previsto della successiva parte seconda (norme urbanistico - edilizie).
- Per gli edifici industriali devono essere indicate anche le lavorazioni che vi si effettuano, gli scarichi (di ogni forma) che ne derivano e il modo come verranno effettuati.
  - I disegni devono essere in triplice copia e chiaramente leggibili, di cui una è destinata a divenire parte integrante della licenza di costruzione. Qualora l'edificio progettato rivesta particolare importanza o necessiti per la chiara valutazione degli elementi che lo costituiscono, documentazione più ampia, l'Amministrazione Comunale può richiedere in aggiunta documenti sopra elencati, disegni in scala maggiore o plastico dell'edificio costruendo e di quelli attigui, fotografie e fotomontaggi, prospettive a colori nonché tutti quei dati che ritenesse necessari o opportuni per un adeguato giudizio sulla nuova opera.
  - Per tutte le servitù e i vincoli interessanti la proprietà dell'edificante (servitù di passaggio-pubblico o privato, prospetti, cortili comuni, altius non tollendi, vincoli di pattuizione, di P.D.F., vincoli di monumentalità, militari ecc.) deve essere presentata una dichiarazione, firmata dal proprietario, con l'indicazione degli estremi dei titoli corrispondenti.
- Nel caso che non esistano vincoli e servitù di sorta il proprietario deve indicare nella domanda di costruzione questa circostanza.

Per i teatri, cinematografi, edifici scolastici di ogni ordine e grado, edifici pubblici, luoghi di pubblico ritrovo, stabilimenti industriali e in genere per tutti gli edifici che richiedono l'approvazione di altri Enti od Autorità, l'esame da parte della Commissione Edilizia e quindi il rilascio della licenza edilizia è subordinato alla preventiva approvazione dei primi.

Tutti gli elementi precedentemente elencati devono essere accertati direttamente alla data della presentazione della domanda sotto la personale responsabilità dei denunciati.

Il Sindaco può dichiarare nulla la licenza edilizia qualora venga riscontrata deformità tra il denunciato e il reale.

#### Art. 8 - DOMANDE DI LICENZA PER OPERE EDILIZIE MINORI

La richiesta di licenza per opere minori dovrà essere compilata a cura dell'interessato su apposito modulo bolla to predisposto dalla A.C. completato in ogni sua parte e firmato dal richiedente, dal direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere.

Devono essere allegati alla richiesta i disegni relativi all'opera da eseguire in duplice copia, di cui una bollata, e firmati dai richiedenti quando si tratta di opere minori che richiedono un esame alla regolamentarità in sè e in relazione alle altre parti dell'edificio esistente o dello spazio pubblico adiacente (strada, piazza, ecc.); oppure quando si tratta di opere delle quali sia necessario individuare con chiarezza la natura o l'entità.

Per le opere di restauro e rifacimento si dovranno indicare: in tinta scura (blu o nera) le parti esistenti, in tinta gialla le demolizioni, in tinta rossa le nuove costruzioni.

Per opere edilizie minori soggette ad autorizzazione si intendono: tutti quei lavori edilizi che non modificando il volume esterno degli edifici esistenti, possono avere rilevanza agli effetti della regolamentarità igienica dei locali (trasformazioni interne di pareti, solai, aperture; avere rilevanza agli effetti del decoro esterno e dell'aspetto estetico degli edifici esistenti verso spazi pubblici o visibili da essi (apertura o spostamento di porte e finestre, vetrine).

#### Art. 9 - MODALITA' PER LE RICHIESTE DI LICENZA

La domanda di autorizzazione ad eseguire i lavori di cui all'articolo precedente deve essere redatta su apposito modulo, distribuito dall'Amministrazione Comunale, completato in ogni sua parte e indirizzato al Sindaco.



La domanda e gli allegati di cui al seguente articolo 5 debbono essere firmati, con l'indicazione del domicilio:

- 1) dalla persona o Ente per conto dei quali viene eseguita la costruzione;
- 2) dal Proprietario del terreno quando sia persona diversa dal Committente o dal legale rappresentante del proprietario o dei condomini;
- 3) dal progettista;
- 4) dal direttore dei lavori;
- 5) dall'esecutore dei lavori, il cui nominativo o ragione sociale deve essere, in qualsiasi caso, notificato prima dell'inizio dei lavori.

Il progettista e il direttore dei lavori dovranno essere:

- ingegneri o architetti abilitati all'esercizio professionale secondo le disposizioni vigenti all'epoca della presentazione del progetto ed iscritti nei rispettivi Albi professionali;
- periti industriali edili o geometri, parimenti abilitati, nei casi e nei limiti assegnati alla loro attività professionale dalle disposizioni che li riguardano e anch'essi iscritti nei rispettivi Albi professionali. L'iscrizione ai relativi Albi professionali dovrà essere documentata in occasione della prima presentazione di richiesta di licenza, onde poter omettere eguale documentazione nelle eventuali richieste successive.

Per gli effetti della legge 17 Agosto 1942 n. 1150 (art. 31 e 41) il Committente titolare della licenza, l'assuntore dei lavori e il Direttore dei lavori sono solidamente responsabili di ogni osservanza alle norme di legge e di Regolamento e delle modalità fissate nella licenza.

L'eventuale esecuzione diretta delle opere da parte del Committente dovrà essere esplicitamente dichiarata prima dell'inizio dei lavori stessi.

Per le comunicazioni inerenti al progetto il committente può, nella domanda di autorizzazione, eleggere il domicilio presso il Direttore dei lavori.

Le eventuali sostituzioni del Direttore dei lavori e l'esecutore devono essere comunicate entro otto giorni all'Amministrazione Comunale pena il decadimento d'ufficio dell'autorizzazione richiesta.

#### Art.10 - RILASCIO DELLA LICENZA

L'autorizzazione viene rilasciata dal Sindaco, con atto scritto formale entro i 60 giorni successivi alla presentazione delle domande, dopo aver sentito il parere della Commissione Edilizia, secondo quanto dispone il presente Regolamento.

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

Qualora la domanda di autorizzazione o i documenti allegati non contengano tutti gli elementi necessari per lo esame, il Sindaco può, entro 30 giorni dalla ricezione, invitare il richiedente a completarla; in questo caso il termine dei 60 giorni, di cui al primo comma del presente articolo, de corre dal giorno in cui il richiedente ha completato l'incari co.

Unitamente al rilascio della licenza edilizia, verrà restituito all'interessato una copia degli elaborati del progetto debitamente vistata, che deve essere conservata sul luo go dei lavori per tutta la loro durata, ed esibita agli incaricati del Comune per i controlli in corso di esecuzione dell'opera autorizzata. Qualora i termini sopraindicati siano trascorsi senza che il Sindaco abbia dato nessuna comunicazione in ordine all'istanza, l'interessato potrà avanzare ricorso a norma delle vigenti leggi in materia contro il silenzio-rifiuto del Sindaco.

La concessione della licenza edilizia è comunque ed in ogni caso subordinata alla esistenza delle opere di urbaniz zazione primaria o alla previsione da parte del Comune della attuazione delle stesse o l'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della licenza.

Per le costruzioni a servizio dell'agricoltura o destinate alla conduzione dei fondi, se costruite in zona agricola, la licenza non è subordinata alle opere di urbanizzazio ne.

Dall'avvenuto rilascio della licenza edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione nell'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi, con le specificazioni del tito lare e delle 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 stessa in quanto in contrasto con le disposizioni di leggi o regolamento e con le prescrizioni del Programma di Fabbricazione.

#### Art. 11 - TITOLARE DELLA LICENZA EDILIZIA E VARIAZIONI

La licenza è valida solo per la persona fisica o giuridica cui è intestata.

Il Sindaco ha facoltà dopo averne accertata la legittimità di concedere la variazione di intestazione della licenza a favore degli eredi o gli aventi causa del titolare della stessa.

La variazione della intestazione non modifica i termini di validità e di decadenza previsti per la licenza originaria.

#### Art. 12 -VALIDITA' ED EFFICACIA DELLA LICENZA DI COSTRUZIONE

La licenza ha la validità di 1 anno dalla data di emissione.

Le opere non iniziate entro questo termine; e quelle iniziate ma sospese per oltre 180 giorni non possono essere intraprese o riprese se non previa nuova domanda e nuova licenza di costruzione.

I lavori, comunque, devono essere conclusi entro due anni dal loro inizio. Trascorso tale termine senza che i lavori siano stati ultimati, la licenza edilizia che li aveva autorizzati perde ogni validità e i lavori non si possono proseguire senza un rinnovo della autorizzazione.

#### Art. 13 - VARIANTI AL PROGETTO

Varianti al progetto approvato possono essere richieste dagli interessati: l'iter per l'approvazione è identico a quello del progetto originario.

La determinazione del Sindaco sul progetto di varianti non modifica però in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera.

#### Art. 14 - DEROGHE

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio Comunale, Il Sindaco ha facoltà di derogare al presente regolamento o al Programma di Fabbricazione solo nei casi di edifici per impianti pubblici o di interesse pubblico, e subordinatamente al preventivo nulla-osta dei competenti organi ai sensi dell'articolo 3 della legge del 21/12/1955, n° 1357, e dell'articolo 16 della legge 6/8/1967 n. 765.

Non sono derogabili le norme relative ai rapporti di copertura e agli indici volumetrici.

## I N D I C E

### TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

#### CAPO I - Disposizioni Generali

|   |      |    |
|---|------|----|
| (1) - Obbligo di osservanza del Regolamento               | pag. | 2  |
| (2) - Vigilanza sulle costruzioni                         | "    | 2  |
| (3) - Commissione Edilizia Comunale                       | "    | 2  |
| (4) - Attribuzioni della Commissione Edilizia Comunale    | "    | 3  |
| (5) - Adunanze della Commissione Edilizia Comunale        | "    | 4  |
| (6) - Opere soggette a licenza                            | "    | 4  |
| (7) - Elaborati a corredo della domanda di licenza        | "    | 5  |
| (8) - Domande di licenza per opere edilizie minori        | "    | 8  |
| (9) - Modalità per le richieste di licenza                | "    | 8  |
| (10) - Rilascio della licenza                             | "    | 9  |
| (11) - Titolare della licenza edilizia e variazioni       | "    | 10 |
| (12) - Validità ed efficacia della licenza di costruzione | "    | 11 |
| (13) - Varianti al progetto                               | "    | 11 |
| (14) - Derghe   | "    | 11 |

#### CAPO II - Esecuzione e controllo delle opere

|  |   |    |
|--|---|----|
| (15) - Richiesta e consegna di punti fissi                     | " | 12 |
| (16) - Salubrità del terreno - provvedimento per terreni umidi | " | 12 |
| (17) - Controllo sull'esecuzione dei lavori                    | " | 12 |
| (18) - Interruzione dei lavori ed obblighi relativi            | " | 13 |
| (19) - Visite tecniche ordinarie e straordinarie               | " | 14 |
| (20) - Licenza di abitabilità                                  | " | 14 |
| (21) - Cautele contro danni e molestie                         | " | 14 |
| (22) - Cautele da seguire nelle opere di demolizione           | " | 15 |
| (23) - Prevenzioni incendi                                     | " | 15 |

#### CAPO III - Occupazione temporanea di spazi pubblici

|  |   |    |
|--|---|----|
| (24) - Occupazione temporanea a manomissione di suolo pubblico | " | 16 |
| (25) - Conduzione dei lavori                                   | " | 16 |
| (26) - Ponti e sbalzi  | " | 16 |

## TITOLO II - NORME URBANISTICHE

|   |         |
|---|---------|
| (27) - Suddivisione del territorio in zone  | pag. 17 |
| (28) - Descrizione e computo degli indici edilizi   | " 18    |
| (29) - Norme generali urbanistiche per le zone residenziali e produttive                      | " 19    |
| (30) - Norme generali di destinazione d'uso delle zone residenziali                           | " 22    |
| (31) - Edifici di particolare interesse storico e artistico                                   | " 23    |
| (32) - Zona A di ristrutturazione e risanamento edilizio ed urbanistico                       | " 23    |
| (33) - Zona B norme particolari per le zone residenziali di completamento (B)                 | " 25    |
| (34) - Norme particolari per le zone residenziali di espansione (zone C)                      | " 26    |
| (35) - Norme particolari per le zone industriali D1 (di completamento)                        | " 27    |
| (36) - Norme particolare per le zone artigianali D2 (di completamento) e D3 (di espansione)   | " 30    |
| (37) - Norme particolari di destinazione d'uso delle zone agricole (E1)                       | " 31    |
| (37 bis) - Zone agricole (E2) comprese nel Parco Lombardo del Ticino                          | " 31    |
| (38) - Norme particolari di destinazione d'uso delle zone per attrezzature pubbliche comunali | " 32    |
| (39) - Norme particolari di destinazione d'uso delle zone verdi di rispetto                   | " 33    |
| (40) - Norme per le autorimesse e parcheggi   | " 34    |

## TITOLO III - LOTTIZZAZIONI DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

### CAPO I

|   |      |
|---|------|
| (41) - Domanda di lottizzazione e documenti a corredo   | " 35 |
| (42) - Proposta di convenzione  | " 36 |
| (43) - Oneri sostitutivi della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria                                 | " 36 |
| (44) - Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione e validità dell'autorizzazione stessa                 | " 37 |
| (45) - Opere di urbanizzazione e di allacciamento ai servizi pubblici, progetti relativi, esecuzione, controlli | " 37 |
| (46) - Penalità per inadempienza da parte del lottizzante   | " 38 |
| (47) - Svincolo della cauzione e garanzia della esecuzione di opere di urbanizzazione                           | " 38 |

## CAPO II

- (48) - Compilazione d'ufficio del progetto di lottizzazione

pag. 39

## TITOLO IV

### CAPO I - NORME IGIENICHE EDILIZIE REQUISITI ESTERNI DELLE COSTRUZIONI

- |  |   |    |
|--|---|----|
| (49) - Decoro degli edifici - prescrizioni edilizie particolari                                    | " | 39 |
| (50) - Altezze degli edifici   | " | 40 |
| (50 bis) - Installazione di bombole a gas  | " | 40 |
| (51) - Aggetti e sporgenze   | " | 40 |
| (52) - Recinzioni e marciapiedi, numeri civici, servizi di pubblico servizio                       | " | 41 |
| (53) - Vetrine   | " | 42 |
| (54) - Cortili   | " | 42 |
| (55) - Disposizioni per cortili esistenti e per le costruzioni nei cortili e nelle aree libere     | " | 44 |
| (56) - Chiostrine e cavedi   | " | 45 |
| (57) - Opere di manutenzione degli edifici - riparazioni ripulitura e tinteggiatura delle facciate | " | 45 |

### CAPO II - REQUISITI INTERNI DELLE COSTRUZIONI

- |  |   |    |
|--|---|----|
| (58) - Requisiti degli ambienti interni        | " | 46 |
| (59) - Canne fumarie                           | " | 47 |
| (60) - Camere e canne di caduta per immondizie | " | 47 |
| (61) - Latriné - bagni - dpcce                 | " | 47 |
| (62) - Aereazione ed illuminazione dei locali  | " | 48 |
| (63) - Aereazione ed illuminazione dei loculi  | " | 49 |
| (64) - Cantina - vespaio                       | " | 49 |
| (65) - Scale                                   | " | 50 |

### CAPO III - NORME EDILIZIE PARTICOLARI PER GLI EDIFICI INDUSTRIALI

- |   |   |    |
|---|---|----|
| (66) - Norme edilizie particolari per gli edifici industriali | " | 51 |
| (67) - Norme edilizia particolari per gli edifici rurali      | " | 52 |
| (68) - Locali di ricovero per il bestiame e concimaie         | " | 53 |

## TITOLO V

### CAPO I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

|  |         |
|--|---------|
| (69) - Norme transitorie per il graduale adeguamento<br>in occasione di ricostruzione e riforma di<br>edifici esistenti non regolamentari - Piani<br>di lottizzazione in corso | pag. 54 |
| (70) - Opere in conglomerato cementizio  | " 54    |
| (71) - Inadempienza alle disposizioni regolamentari  | " 54    |
| (72) - Entrata in vigore del presente regolamento<br>abrogazione di norme incompatibili  | " 55    |
| (73) - Deroghe   | " 55    |
| (74) - Obbligo di osservanza delle norme dei regola<br>menti comunali  | " 55    |
| (75) - Allegati al presente regolamento  | " 56    |

CAPITOLO II°  
ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 15 - RICHIESTA E CONSEGNA DI PUNTI FISSI

Quando l'edificio debba sorgere dalle fondazioni in confine con la sede di una strada aperta o da aprirsi, anche di proprietà privata, l'edificante deve chiedere all'Amministrazione Comunale, in tempo utile, la determinazione dei punti fissi di linea e di livello, ai quali egli dovrà poi attenersi senza alcuna sporgenza, neppure di zoccolo.

Entro 20 giorni dalla presentazione della domanda l'Ufficio Tecnico dovrà procedere alla consegna di detti punti fissi.

Tale determinazione deve risultare da apposito verbale controfirmato per accettazione dal proprietario; prima di questa pratica non si potranno costruire muri fuori terra confinanti con strade.

Per l'assegnazione dei punti fissi l'edificante deve fornire gli operai e gli attrezzi occorrenti, collaborare nei modi richiesti dagli incaricati municipali e rimborsare le spese relative; dovrà quindi comunicare per iscritto alla Amministrazione Comunale la data di inizio dei lavori.

Art. 16 - SALUBRITA' DEL TERRENO - PROVVEDIMENTO PER TERRENI UMIDI

Non si possono costruire nuovi edifici sul terreno che sia servito come deposito immondizie, di letami e di altro materiale insalubre, che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sotto suolo corrispondente.

Se il terreno col quale si intende costruire un edificio è umido o esposto alla invasione di acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente provvedere a drenarlo.

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

Art. 17 - CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Ogni costruzione è soggetta al controllo dell'Autorità Comunale durante l'esecuzione dei lavori, a mente dello art. 32 della legge 17/8/1942 n. 1150.



La vigilanza sull'esecuzione di opere edilizie verrà esercitata da funzionari e agenti municipali muniti di apposita tessera di riconoscimento. Al fine dello esercizio della vigilanza predetta ed, in particolare, per il riscontro e la rispondenza delle opere eseguite od in esecuzione a quelle autorizzate e per l'accertamento di opere non autorizzate, i funzionari ed agenti predetti dovranno avere libero accesso agli immobili.

In caso di mancanza della licenza di cui all'art. 6 del presente regolamento, o quando i lavori risultano difformi da quelli autorizzati, il Sindaco oltre ai provvedimenti di cui all'art. 71 del presente regolamento potrà ordinare la sospensione dei lavori e la demolizione delle opere con le modalità previste dall'art. 6 della legge 6/8/1967 n. 765 e ciò indipendentemente dall'applicazione delle sanzioni previste dagli artt. 13, 14 e 15 della legge medesima e dal presente regolamento.

Gli ordini di sospensione e di demolizione di opere non autorizzate saranno fatti eseguire dai funzionari o da agenti incaricati a carico degli interessati, in conformità al disposto dell'art. 32 della legge 17/8/1942 n. 1150 e senza pregiudizio dell'azione penale e delle relative sanzioni, previste dall'art. 41 della legge 17/8/1942 n. 1150.

Sulla casata dovrà essere esposto un cartello ben leggibile (formato minimo cm. 70x100) con l'indicazione del numero della licenza e della data del rilascio.

#### Art. 18 - INTERRUZIONE DEI LAVORI ED OBBLIGHI RELATIVI

Fermo restando il disposto dell'art. 12 del presente regolamento, il proprietario di un edificio in costruzione, costretto ad interrompere l'esecuzione, dovrà far eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite.

In caso di inadempimento il Sindaco potrà provvedere a mente dell'art. 153 del T.U. della legge Comunale e Provinciale approvata con R.D. 4/2/1915 n. 148 ponendo le spese a carico degli interessati; trascorso un mese dall'interruzione delle opere, salvo il caso che questa provenga da provate cause di forza maggiore, è nella facoltà del Sindaco di far cessare l'occupazione del suolo pubblico che sia stata eventualmente autorizzata.

#### Art. 19 - VISITE TECNICHE ORDINARIE E STRAORDINARIE

Il proprietario e il costruttore devono comunicare all'Ufficio Tecnico con appositi moduli forniti dall'Amministrazione:

- l'inizio dei lavori;
- l'ultimazione delle strutture portanti e della copertura;
- l'ultimazione della costruzione.

Ognuna di dette comunicazioni sarà seguita da una visita di ufficio.

L'Amministrazione Comunale inoltre potrà ispezionare il cantiere ogni qualvolta lo riterrà opportuno, allo scopo di verificare l'osservanza delle norme regolamentari.

#### Art. 20 - LICENZA DI ABITABILITA'

Nessun fabbricato, nuovo o sostanzialmente modificato, può essere occupato o rioccupato, totalmente o parzialmente, senza autorizzazione del Sindaco, il quale la concede quando il fabbricato sia stato visitato e riconosciuto conforme e rispondente alle prescrizioni igienico-sanitarie vigenti e, quindi, abitabile.

L'Ufficiale Sanitario nell'ambito delle sue competenze è incaricato degli accertamenti occorrenti per il rilascio da parte del Sindaco della licenza di abitabilità.

I proprietari che abbiano richiesto licenza di abitabilità ed agibilità, per le costruzioni sono tenuti al pagamento delle tasse governative e dei diritti sanitari ammessi dalle vigenti disposizioni.

Prima del rilascio della licenza di abitabilità, gli edifici di cui all'art. 23 devono essere sottoposti al collaudo da parte del Comando Provinciale VV.FF., che rilascerà in proprio il nulla-osta attestante la rispondenza dell'opera realizzata al progetto approvato.

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

#### Art. 21 - CAUTELE CONTRO DANNI E MOLESTIE

Chiunque intenda eseguire opere edilizie, siano esse nuove costruzioni, o riparazioni, o riforme e demolizioni di fabbricati, deve usare tutte quelle cautele necessarie a rimuovere qualsiasi pericolo o danno alle persone ed alle cose e deve attenuare, nei limiti del possibile, la molestia ai terzi. Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assiti lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici: se l'opera di chiusura comporta l'occupazione temporanea dell'area pubblica, il proprietario deve preventivamente chie

dere l'autorizzazione al Sindaco mediante analoga domanda, nella quale siano specificate la località, l'estensione e la probabile durata dell'occupazione. Nei casi in cui la costruzione sia isolata e non direttamente a contatto con la strada, su richiesta degli interessati, il Sindaco può concedere che non sia provveduto alla chiusura del luogo destinato all'opera. Gli assiti dovranno essere di aspetto decoroso, di altezza adeguata e con gli angoli verniciati a righe bianche e nere; ogni angolo sporgente deve inoltre essere munito a cura del proprietario di lanterna a luce rossa. Entro il perimetro della zona dei lavori dovranno essere osservate le particolari disposizioni di sicurezza per il lavoro di cui al D.F. 7/1/1956 n. 164.

#### Art. 22 - CAUTELE DA SEGUIRE NELLE OPERE DI DEMOLIZIONE

Nelle opere di demolizione ed in caso di distacco di materiali voluminosi o pesanti, debbono essere usate tutte le cautele atte ad evitare qualsiasi danno a persone ed a cose, e, in particolare, scuotimenti di terreno con conseguente molestia e danno dei fabbricati vicini.

Sulla via pubblica non potranno essere scaricati materiali di demolizione e, ove ciò sia indispensabile, i materiali stessi dovranno essere portati e fatti giungere a terra entro recipienti o mediante appositi condotti, con corde o con mezzi precauzionali riconosciuti idonei.

#### Art. 23 - PREVENZIONE INCENDI

Sono soggetti al visto e all'approvazione del Comando Provinciale VV.FF. i seguenti progetti:

- I progetti di nuovi impianti o costruzioni, nonché di modifiche di quelli esistenti, delle aziende e lavorazioni di cui agli artt. 36 e 37 del D.P.R. n. 547 del 27/5/55 (Supplemento G.U. n. 158 del 12/7/1955) e delle tabelle A e B di cui al D.P.R. n. 639 del 26/5/1955 (G.U. n. 212 del 4/9/1959).
- I progetti di edifici civili aventi altezza in gronda maggiore di 24 mt., o inferiore se destinati alla collettività (scuole, ospedali, biblioteche, ecc.) o comunque frequentati da pubblico (Supermercati, grandi magazzini, locali pubblico spettacolo, ecc.).
- I progetti di edifici civili con altezza in gronda inferiore ai 24 mt. con unità immerse al di sopra del 2° piano non accessibili da pubblica Via alla autoscale VV.FF. -.

I progetti di cui sopra dovranno essere redatti conformemente alle disposizioni di sicurezza emanate, o che via via saranno emanate, dal Ministero dell'Interno - Dir. Gen. dei

Servizi Antincendio e della Protezione Civile - a norma dello art. 28 della legge n. 1570 del 27/12/1941, confermato dallo art. 1, comma A; della legge n. 469 del 13/5/1961 (Supplemento G.U. del 15/6/1961).

### CAPITOLO III°

#### OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SPAZI PUBBLICI

##### Art. 24 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO

Per l'occupazione temporanea di suolo pubblico e di spazio soprastante, per le alterazioni o manomissioni del suolo e dei pavimenti stradali, occorre che gli interessati ottengano regolare permesso, addivenendo ad un verbale di consegna, consistenza e stato di uso dello spazio interessato.

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

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

##### Art. 25 - CONDUZIONE DEI LAVORI

Le operazioni di costruzione e di riforma delle fronti dei fabbricati verso spazi pubblici devono cominciare appena stabiliti gli assiti di chiusura e gli occorrenti ponti di servizio e continuare, senza interruzione, in modo da essere compiute nel più breve tempo possibile.

Nel caso che i lavori vengano condotti con lentezza, il Sindaco può ingiungere un termine per la liberazione completa del suolo pubblico.

##### Art. 26 - PONTI E SBALZI

L'Amministrazione Comunale può non consentire l'impianto di assiti su suolo pubblico ove ravvisi ragioni di disturbo al pubblico passaggio della circolazione.

In tal caso può autorizzare l'installazione di ponti a sbalzo o ponteggi tubolari, che assicurino il transito pedonale e l'incolumità pubblica, stabilendo anche nei particolari in modo di installazione e le protezioni da adottarsi.

Il primo ponte di servizio verso il pubblico passaggio non può essere costruito ad altezza minore di tre metri, misurati dal suolo alla parte inferiore dell'armatura del ponte e deve avere il piano eseguito in modo da proteggere con sicurezza lo spazio sottostante. Per il ponte a sbalzo tale altezza deve essere non minore a mt. 4. Tutte le strutture provvisorie (ponte di servizio, impalcature, rampe, scale e parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione atte a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose.

In particolare:

- ogni impalcatura sopra la quale si eseguono lavori deve avere sottoponte ad una distanza non maggiore di mt. 2,50.
- i ponti, le rampe, le scale, devono essere chiuse con stuoie o graticci e provviste di opportune tramogge di trattenuta dei materiali.

## T I T O L O    I I °

### NORME URBANISTICHE

#### Art. 27 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE

Ai sensi dell'articolo 34 della Legge 17/8/1942 n. 1150 e D.M. 2/4/1968, tutto il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone, come graficamente specificato nelle tavole dell'allegato Programma di Fabbricazione:

##### Zone inedificabili:

- 1 - aree destinate alle vie di comunicazione e spazi pubblici accessori;
- 2 - aree di rispetto stradale, cimiteriale;
- 3 - area a verde privato

##### Zone edificabili:

- 1 - zona A : di risanamento e ristrutturazione urbanistica ed edilizia del nucleo antico
- 2 - zona B : di completamento residenziale
- 3 - zona C : di espansione residenziale o destinata ad edilizia economica popolare
- 4 - zona D : per insediamenti industriali e artigianali
- 5 - zona E : agricola
- 6 - zona per attrezzature pubbliche comunali.

Art. 28 - DESCRIZIONE E COMPUTO DEGLI INDICI EDILIZI

L'edificazione delle varie zone del territorio comunale ha i seguenti indici:

- a) indice di fabbricabilità territoriale da computarsi:

$$I_t = \frac{V}{S_t}$$

ove  $V$  = volume massimo costruibile, in metri cubi;

$S_t$  = superficie del territorio considerato, in metri quadrati;

- b) indice di fabbricabilità fondiario da computarsi:  $I_f = \frac{V}{S_f}$

ove  $V$  = volume massimo costruibile, in metri cubi;

$S_f$  = superficie netta del lotto, (con esclusione delle semisedi stradali, sia pubbliche che private) in metri quadrati;

- c) superficie minima di lotto edificatorio  $S_m$ , in metri quadrati;

- d) altezza massima  $H$ , in metri lineari;

- e) rapporto di copertura  $Q = \frac{S_c}{S_1}$

con  $S$  = massima superficie copribile, in metri quadrati

$S_1^c$  = superficie del lotto edificatorio, in metri quadrati.

- f) Distanza minima dai confini:  $D_c$

- g) Distanza minima dagli allineamenti stradali:  $D_s$

- h) Distanza minima tra fabbricati:  $D_f$

L'indice  $I$  di fabbricabilità territoriale va computato tenendo conto della volumetria complessiva degli edifici esistenti e di quelli di progetto.

La superficie territoriale  $S_t$  è comprensiva di tutte le aree seguenti:

- aree a verde privato e condominiale
- aree per sedi viarie, piazze, slarghi, parcheggi coperti e scoperti nella misura di 1 metro quadrato per ogni 20 mc. di costruzione
- aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo) nella misura di mq. 4,5
- area per attrezzatura di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi) nella misura di mq. 2.

Per la determinazione dell'indice di fabbricabilità valgono le seguenti modalità:

- a) le superfici devono ritenersi vincolate in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, non possa più essere considerata nel computo degli indici edilizi per eventuali costruzioni adiacenti.  
Nel calcolo di volume V vanno compresi tutti i corpi chiusi in aggetto e gli edifici accessori, anche se staccati dalla costruzione. Vanno esclusi i porticati e le logge aperte, vanno comprese le parti di volume interrato eventualmente destinate a residenza, ad uffici o ad attività produttive con la sola esclusione dei volumi tecnici;
- b) l'altezza H dei fabbricati va misurata dal livello del piano di campagna o dalla quota del marciapiede stradale, alla quota di intradosso della copertura dell'ultimo piano abitabile.

**Art. 29 - NORME GENERALI URBANISTICHE PER LE ZONE RESIDENZIALI E PRODUTTIVE**

Lottizzazioni di terreni a scopo edificatorio sono concesse mediante apposita autorizzazione comunale, ai sensi degli artt. 34 della legge 18/7/1942, n. 1150 e n. 8 della legge 7/8/1967, n. 765, solo dopo l'avvenuta approvazione del Programma di Fabbricazione o del Piano Regolatore Generale, in tutto il territorio comunale qualunque sia la destinazione di zona prevista.

Tali disposizioni si applicano inoltre per chiunque intenda edificare in aree non ancora internamente dotate delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, oppure ogni qual volta l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno, per motivi di coordinamento e di funzionalità urbanistica, nelle zone sprovviste di Piano di zona.

In particolare, allo scopo di favorire l'attuazione delle opere di urbanizzazione secondaria e di carattere sociale (campi da gioco, scuole, ambulatori, centri civici, attrezzature di quartiere) le lottizzazioni dovranno prevedere la cessione minima delle seguenti aree per ogni abitante da insediare: (senza pregiudizio per l'Amministrazione Comunale di richiedere, nei casi che riterrà opportuni, in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti stessi, congrue partecipazioni alla costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria);

- 1) per le zone di espansione
  - a) aree a verde privato e condominiale
  - b) aree per sedi viarie, piazze, slarghi, parcheggi coperti e scoperti nella misura di 1 metro quadrato per ogni 20 mc. di costruzione
  - c) aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo) nella misura di mq. 4,5

- d) area per attrezzatura di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative per pubblici servizi) nella misura di mq. 2
- e) aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti, con esclusione di fasce verdi lungo le strade, nella misura di mq. 9
- f) aree per parcheggi (al netto delle superfici di parcheggio di 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione da destinare ad ogni singola costruzione) nella misura di mq. 2,5.

Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente mq. 18 di superficie lorda abitabile (pari a circa mc. 80 vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq. (pari a circa 20 mc. vuoto per pieno) per le destinazioni non specificatamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

2) Per le zone di completamento

- a) aree destinate a sedi viarie, piazze, slarghi, parcheggi coperti o scoperti nella misura di 4 mq. per ogni 100 mc. di costruzione
- b) aree destinate a campi da gioco per bambini nella misura di 4 mq. per ogni 100 mc. di costruzione.

3) Zone industriali

- a) il parcheggio per gli automezzi non deve essere inferiore a 1 posto macchina per ogni 50 mq. di superficie netta di calpestio
- b) il verde pubblico, a disposizione delle attività ricreative del personale addetto non deve essere inferiore al 10% della superficie lottizzata.

Le lottizzazioni dovranno essere complete di tutti gli elaborati grafici atti a definire:

- 1) la rete stradale di accesso ai lotti ed il collegamento con la rete stradale comunale
- 2) la delimitazione dei singoli lotti
- 3) la configurazione planivolumetrica degli edifici ricadenti nei lotti stessi.

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



- 1) La cessione gratuita, entro termini prestabiliti, dalle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondarie di cui ai precedenti punti.

Nel caso in cui all'interno della lottizzazione, il Programma di Fabbricazione o il Piano Regolatore Generale non prevedano le destinazioni ed attrezzature pubbliche, l'Amministrazione Comunale potrà chiedere ai proponenti la lottizzazione di mettere a disposizione aree, nei luoghi previsti, o convenire il pagamento, da parte del privato, di una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse;

- 2) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione o a 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 ai dieci anni, entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;
- 4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

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

- 4) Zone di ristrutturazione e risanamento urbanistico ed edilizio del centro storico, e zone residenz. di completamento
  - a) parcheggi pubblici nella misura di 4 mq. per ogni 100 mc. di costruzione, in aggiunta a quelli previsti dall'art. 18 della legge 6/8/1967, n. 765;
  - b) aree destinate a campi gioco bambini nella misura di 4 mq. per ogni 100 mc. di costruzione.

Le aree a e b potranno essere monetizzate per essere reperite in zone ritenute più idonee e con tale destinazione previste dall'azzoneamento del P. di F.

- 5) Zone artigianali D<sub>1</sub> e D<sub>2</sub>
  - a) 10% dell'area oggetto di licenza o lottizzazione da cedere gratuitamente al Comune;
  - b) prevedere un posto macchina per ogni 100 mq. di pavimento utile.

**Art. 30 - NORME GENERALI DI DESTINAZIONE D'USO DELLE ZONE RESIDENZIALI**

- a) tutte le zone residenziali, soggette ad un vincolo di densità rappresentato dal limite di fabbricabilità territoriale e fondiario, devono essere prevalentemente destinate alla costruzione di edifici di abitazione.

Saranno inoltre consentiti tutti i servizi interessanti l'insediamento residenziale quali:

- negozi, grandi magazzini di vendita al pubblico, depositi o magazzini (questi ultimi limitati ai piani seminterrati e terreni degli edifici)
- uffici, studi professionali e commerciali
- laboratori artigianali, purchè non siano causa di molestia e non richiedano fabbricati appositi nè autonomi da quelli residenziali
- autorimesse pubbliche o private, anche in edifici a sè stanti
- alberghi, teatri e cinematografi, sale da spettacolo e da ritrovo, circoli, ristoranti, ecc.
- cliniche private (rapporto di copertura  $Q = 1/4$  superficie).

Dalle zone residenziali sono quindi escluse tutte le attività industriali e delle artigianali quelle che siano incompatibili con la residenza, e inoltre:

- ospedali e sanatori
  - aziende agricole, stalle, macelli
- e tutte le altre attività che risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

- b) Tutte le fronti degli edifici che prospettano su spazi pubblici o comunque siano visibili dagli stessi dovranno avere una architettura decorosa e saranno sottoposte al giudizio della Commissione Edilizia.

In particolare non saranno ammessi frontespizi nudi se non per pareti costruite su confini di proprietà.

- c) Le costruzioni fronteggianti vie e spazi pubblici o privati, dovranno attenersi all'allineamento determinato dalla larghezza stabilita nell'elenco comunale, appositamente redatto, alle norme particolari per le zone, stabilite dal Programma di Fabbricazione ovvero potranno arretrarsi a condizione che l'arretramento non provochi la messa in vista di frontespizi nudi propri o di edifici confinanti; in tal caso lo spazio libero sia davanti che ai lati dovrà essere con cura conservato a giardino o pavimentato per marciapiedi o pargheggio.

Art. 31 - EDIFICI DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO ED ARTISTICO

Sono considerati tali tutti quegli edifici che possono rivestire un particolare interesse storico, architettonico o ambientale.

L'attribuzione di una di tali caratteristiche non necessariamente coincide con un vincolo della Soprintendenza ai Monumenti della Lombardia.

Questi edifici non possono in alcun modo essere manomessi senza il preventivo nulla-osta della Soprintendenza ai Monumenti e comunque devono rispettare i seguenti limiti:

- a) sono consentite opere di restauro o consolidamento;
- b) è consentito il cambio di destinazione d'uso, purchè non alteri le caratteristiche generali dell'edificio, il perimetro dell'edificio, il volume e i prospetti.

La licenza edilizia è comunque subordinata al parere preventivo della Soprintendenza ai Monumenti.

Art. 32 - ZONA A DI RISTRUTTURAZIONE E RISANAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO

In questa zona il P. di F. si attua:

- 1) per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti in dices e limitatamente alle opere di restauro, risanamento igie nico; di ristrutturazione:

- a) If = all'esistente a meno delle opere superfetative o di epoca recente; per costruzione di servizi igienici, volumi tecnici, scale, per rendere abitabili locali non idonei il volume esistente può essere aumentato del 15%
- b) Q = all'esistente computata escludendo le opere superfetative e di epoca recente nel rispetto delle norme sui cortili
- c) H = all'esistente decurtata delle maggiori altezze ad opere superfetative e di epoca recente e comunque mi nore di m. 9,50.

Qualora l'altezza dei locali esistente risultasse inferiore a quella prevista dal presente Regolamento l'altezza dell'edificio potrà essere aumentata del 15%.

- d) Dc = all'esistente
- e) Ds = all'esistente
- f) Df = all'esistente

- 2) Per intervento urbanistico preventivo, negli altri casi ed in particolare opere di ristrutturazione, ricostruzione pre via demolizione e per nuove costruzioni il rilascio di li -

cenze edilizie è subordinato all'approvazione dei piani esecutivi limitati alle sole previsioni planivolumetriche in conformità dell'art. 28 della legge urbanistica integrata e nel rispetto dei seguenti indici:

If = a) all'esistente per ristrutturazioni e ricostruzioni  
b) 2,0 mc./mq. per nuove costruzioni

Q = inferiore o uguale ai valore preesistenti medi nell'ambito del riferimento

H = inferiore o uguale ai valori medi preesistenti nell'ambito di rifacimento e comunque inferiore a m. 9,50

Dc = superiore o uguale ai valori medi preesistenti nell'ambito del rifacimento

Ds = superiore o uguale ai valori medi preesistenti nell'ambito del rifacimento

Df = superiore o uguale ai valori medi preesistenti nell'ambito del rifacimento.

Nel piano esecutivo dovranno essere previste le aree da cedere gratuitamente al Comune per le seguenti destinazioni:

- a) parcheggi pubblici nella misura di mq. 4 per ogni 100 mc. di costruzione in aggiunta a quelli previsti dall'art. 18 della legge 6/8/1967 n. 765
- b) aree destinate a campi gioco bambini nella misura di mq. 4,00 per ogni 100 mc. di costruzione
- c) aree destinate a verde pubblico ed altre attività collettive secondo gli standards minimi previsti dal D.M. 2/4/1968.

Le aree a da cedere dovranno essere individuate tassativamente nelle aree destinate dal planivolumetrico e saranno computate dal calcolo complessivo delle aree da cedere a norma dell'art. 8 della legge 6/8/1967 n. 765.

Le aree b - c potranno essere monetizzate per essere individuate in zone ritenute più idonee, a giudizio del Consiglio Comunale, e con tale destinazione previste dall'az zonamento del P. di F.

In questa zona è obbligatoria la copertura degli edifici con tegole curve (coppi).

E' prescritta la gronda verso strada sporgente almeno cm. 60; sono vietate le mansarde e i bovindi.

L'Amministrazione Comunale può imporre nella licenza edilizia ricorrente estetiche e materiali di rivestimento e di rifinitura, secondo le esigenze per la conservazione dell'ambiente.

La zona A è destinata agli edifici per la residenza e le funzioni connesse.

Possono trovare posto in questi edifici od in costruzioni ad essi specificatamente destinati magazzini di vendita, laboratori artigianali, uffici pubblici e privati, purchè rispettino i seguenti indici:

- a) i magazzini di vendita non possono occupare una superficie utile (Su) superiore a 750 mq.;
- b) i laboratori artigianali non possono occupare una superficie utile (Su) superiore a 200 mq. e non devono creare rumori, scarichi solidi, liquidi e gassosi molesti;
- c) gli uffici privati non possono occupare una superficie utile (Su) superiore a 1.000 mq.

Sono vietati edifici di artigianato di produzione ed industriali.

Art. 33 - ZONA B NORME PARTICOLARI PER LE ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (B)

La destinazione di detta zona è ad edifici residenziali e per le funzioni connesse.

Possono essere ammesse anche attività terziarie ed artigianato di servizio con le limitazioni previste per la zona A.

Sono vietati edifici di artigianato di produzione ed industriali.

I) ZONE B

Le zone comprendono aree già urbanizzate e prevalentemente già edificate. In tali zone l'edificazione sarà consentita con singola licenza edilizia.

Le costruzioni dovranno rispettare gli eventuali nuovi allineamenti stradali o arretramenti di rispetto, segnati sulle tavole dell'azzonamento.

Rimane facoltà del sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, di imporre ai nuovi fabbricati arretramenti di allineamento o di rispetto, anche se non segnati sulle tavole di P. di F. nel limite massimo di m. 3,00 dal confine con la proprietà pubblica.

L'edificazione avverrà nel rispetto delle seguenti limitazioni:

If = 1,00 mc./mq. (da computarsi sull'area netta, escluse le semisedi pubbliche e private)

Q = 1/3 (rapporto di copertura)

H = max. m. 10,50

Ds = (distanza minima dai fili stradali)  
allineamento secondo i fabbricati esistenti, oppure m. 5,00

Dc = (distanza dai confini)  
 $\frac{1}{2}$  H, edificio più alto, minima m. 5,00

Df = (distanza tra edifici) H più alto,  
minima m. 10,00.

Nei progetti devono essere previste le seguenti destinazioni di aree:

- a) aree a verde privato e condominiale nella misura dei  $\frac{2}{3}$  della superficie scoperta;
- b) aree destinate a parcheggi scoperti o coperti nella misura di 4,00 mq. per ogni 100 mc. di costruzione, in aggiunta a quelli previsti dall'art. 8 della legge 6/8/1967 n. 765;
- c) aree destinate a campi gioco bambini nella misura di mq. 4,00 per ogni 100 mc. di costruzione.

Le aree previste alla lettera a e b precedentemente dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale, e potranno essere monetizzate, a giudizio del Consiglio Comunale, per essere reperito in aree ritenute più idonee e previste dal P. di F.

#### Art. 34 - NORME PARTICOLARI PER LE ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (ZONE C)

In queste zone, che comprendono prevalentemente aree non urbanizzate, i progetti edilizi che verranno presentati dovranno far parte, per ottenere regolare approvazione, di lottizzazioni convenzionate secondo i disposti dell'art. 8 della legge 6/8/1967, n. 765.

La destinazione di detta zona è ad edifici residenziali e per le funzioni connesse.

Possono essere ammesse anche attività terziarie e artigianato di servizio.

Sono vietati edifici di artigianato di produzione ed industriali.

Gli indici prescritti sono i seguenti:

$I_t = 0,80 \text{ mc./mq.}$  (densità territoriale), computata sulla intera area oggetto di lottizzazione.

$I_f = 1,00 \text{ mc./mq.}$  (densità fondiaria), computata sul lotto al netto di strade pubbliche e private.

$H = 12,00 \text{ m.}$

$Q = 1/4$  (rapporto di copertura)

lotto minimo = 600 mq.

$D_c = \frac{1}{2} H$  con minimo di m. 5,00

$D_s =$  per strade larghe fino a m. 7,00 = m. 5,00

per strade larghe da m. 7 a m. 15,00 = m. 7,50

per strade larghe oltre m. 15,00 = 10,00

$D_f = H$  fabbricato più alto con minimo di m. 10,00

$S_m =$  lotto minimo d'intervento mq. 6.000.

Art. 35 - NORME PARTICOLARI PER LE ZONE INDUSTRIALI  $D_1$  (DI COMPLETAMENTO)

Sono indicate con questa denominazione le zone destinate esclusivamente ad edifici ed attrezzature di carattere industriale con esclusione assoluta di quelle che dovessero recare molestia ed essere comunque pregiudizievoli agli abitanti, oppure, per i fumi o gli scarichi, nuocere alle zone agricole circostanti.

Oltre alle costruzioni inerenti il processo produttivo industriale (officine, laboratori per studi e ricerche, uffici), saranno consentite anche le costruzioni destinate ad attività connesse con l'industria, quali: depositi, rimesse, silos, locali per il soggiorno solamente diurno entro i limiti del complesso industriale, nonché abitazioni per il solo personale di direzione e sorveglianza.

Gli edifici industriali dovranno essere di adeguati piazzali di carico e scarico, nonché per il parcheggio degli automezzi del personale addetto in numero non inferiore ad 1 posto macchina per ogni 50 mq. di pavimento utile.

Al fine di creare intervalli tra i diversi complessi in ciascun progetto si deve destinare una superficie pari al 30% dell'intero lotto a zona verde attrezzata con alberi ad alto fusto.

Zona  $D_1$  = di completamento industriale

In questa zona gli ampliamenti delle industrie esistenti sono autorizzati mediante licenza singola.

If = (indice di edificabilità fondiario), 0,5 mc/mq., come somma di tutte le superfici utili, anche se disposte su più piani.

H = m. 10,00, esclusi i volumi tecnici

Q = (rapporto di copertura),  $\frac{1}{2}$  escluse le semisedi pubbliche e private

Ds = (distanza dai fili stradali), m. 6,00 minimo per strade di larghezza fino a m. 7,00; per strade da 7 a 15,00 m. = m. 7,50; per strade oltre i 15 m. = m. 10,00.

Dc = (distanza dai confini di proprietà), m. 6,00 minimo

Df = (distanza tra fabbricati antistanti), m. 10,00 minimo.

In queste zone si dovrà cedere gratuitamente al Comune una quota di area non inferiore al 10% della stessa area oggetto di licenza o di lottizzazione come quota da destinare alle urbanizzazioni secondarie. Tale area può essere monetizzata, con valore pari a quello di mercato, a giudizio del Consiglio Comunale per essere acquisita in area ritenuta più idonea.



Tutti gli scarichi di edifici industriali dovranno subire un pretrattamento di depurazione prima di essere immessi all'esterno. Gli scarichi gassosi dovranno essere depurati alle singole emissioni prima della loro fuoriuscita nell'atmosfera. Valore medio di 50 decibel ai confini di proprietà per il rumore di fondo risultante nella zona e prodotto dalle varie fonti.

L'edificazione a scopo industriale, o la trasformazione e utilizzazione di edifici esistenti, dovrà prevedere la stipula di apposita convenzione che preveda la modalità di prevenzione dagli inquinamenti.

L'approvazione, comunque, dei relativi progetti è subordinata alla approvazione, da parte dell'autorità competente, da una relazione da cui risulti accertato che:

- 1) il ciclo delle lavorazioni non è nocivo nè all'ambiente nel territorio;
- 2) che non siano emessi efluenti gassosi che contengano particelle di SO<sub>2</sub> maggiori di quelle consentite dalle tabelle di cui al D.P.R. n. 322 del 15/4/1971 attuativo della legge 13/7/1966 n. 615; nè residui gassosi;
- 3) che non vengano scaricati efluenti liquidi in corsi d'acqua superficiali e che in predetti efluenti prima della immissione in fognatura comunale, siano stati adeguatamente depurati. I detti efluenti non dovranno contenere:
  - a) sali di metalli;
  - b) residui mercaptanici;
  - c) detersivi non biodegradabili.

Lo scarico di detti efluenti liquidi in fognatura avverrà a mezzo di pozzetto ispezionabili, posto in sede pubblica munito di sifone e braga, dal quale l'Ufficiale Sanitario preleverà campioni per il periodico esame microbiologico d'accettabilità in fognatura comunale, in base ai criteri sopradescritti, nonché per l'accertamento del minimo di BOD (minima quantità di ossigeno presente necessaria per la vita microbica), secondo i relativi limiti di scatti nelle apposite tabelle del PIM (piano intercomunale milanese), ed ove il predetto BOD risulti insufficiente, tale carenza verrà ovviata mediante insufflazione di aria compressa proveniente da apposita pompa.

Art. 36 - NORME PARTICOLARI PER LE ZONE ARTIGIANALI D<sub>2</sub> (DI COMPLETAMENTO) E D<sub>3</sub> (DI ESPANSIONE)

Queste zone sono destinate ad attività artigianale con possibilità di residenza per i conduttori e per la zona di completamento il 20% della superficie del comparto può essere destinata a fabbricati residenziali.

La dimensione massima, riferita al singolo lotto; della superficie lorda del laboratorio non potrà superare mq. 1.200 esclusi i magazzini e gli accessori.

D<sub>2</sub>: Zona artigianale di completamento

In questa zona l'edificazione è consentita mediante singola la licenza edilizia.

D<sub>3</sub>: Zona artigianale di espansione

In questa zona l'edificazione è consentita mediante singola la licenza edilizia in attuazione di lottizzazione convenzionate ai sensi dell'art.8 della legge 6/8/1967 e Decreto Ministeriale del 2/4/1968.

In entrambe le zone l'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti limiti:

It = (indice di edificabilità territoriale) 2,5 mc/mq. per fabbricati artigianali, 0,8 per fabbricati residenziali.

If = (indice di edificabilità fondiario) 3 mc/mq. di cui solo 1/5 per la residenza dei conduttori, per fabbricati artigianali e 1,00 per fabbricati residenziali.

Q = (rapporto di copertura) 2/3 per fabbricati artigianali, 1/4 per fabbricati residenziali.

H = (altezza massima) 10,00

Ds = (distanza minima dai fili stradali) m. 5,00 per strade larghe fino a m. 7,00; m. 7,50 per strade da 7,00 m. a m. 15,00; m. 10,00 per strade oltre i 15,00 m.

Dc = (distanza minima dai confini) m. 5,00

Df = (distanza minima tra edifici) m. 10,00

In queste zone si dovrà cedere gratuitamente al Comune una quota non inferiore al 10% della stessa area oggetto di licenza come quota da destinarsi alle urbanizzazioni secondarie. Tale area dovrà essere monetizzata, con valore pari a quello di mercato, a giudizio del Consiglio Comunale per essere individuate ed acquisite in aree ritenute idonee.

Gli edifici artigianali dovranno inoltre essere dotati di piazzale di carico e scarico, nonché per il parcheggio degli automezzi del personale addetto, in numero non inferiore a un posto macchina per ogni 100 mq. di costruzione di pavimento utile. Per i fabbricati residenziali invece valgono le stesse norme prescritte per la zona B. Per la artigianale D<sub>2</sub> e C per la zona artigianale D<sub>3</sub>.

Art. 37 - NORME PARTICOLARI DI DESTINAZIONE D'USO DELLE ZONE AGRICOLE ( $E_1$ )

Nelle zone di edilizia rurale sono consentite con gli edifici sotto indicati:

- 1) costruzioni a servizio dell'agricoltura commisurate alle normali esigenze delle aziende agricole su cui i fabbricati stessi devono sorgere od a cui debbono servire con un massimo di volumetria di mc. 2.000 per ettaro di cui una quota non superiore a mc. 300 per ettaro destinata ad abitazioni;
- 2) costruzioni per industria estrattiva e cave, nonché per attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del suolo e del sottosuolo, sempreché tali costruzioni ed attività non provochino particolari problemi di traffico e igienici ne alterino zone di particolare interesse paesaggistico e panoramico;\*
- 3) Costruzioni per ristoranti od attrezzature turistiche quali piccoli alberghi, motel ecc.  
Gli indici per quest'ultimi insediamenti sono:  
L mm. lotto minimo = mq. 20.000  
Q (rapporto di copertura) =  $1/25$   
D (densità volumetrica) = 0,03 mc/mq.
- 4) Quale incentivo per il trasferimento di stalle e allevamenti di bestiame esistenti nelle zone residenziali o nelle vicinanze di queste, l'indice di edificazione per gli stessi è aumentato a mc. 3.000 per ettaro.

Art. 37 bis. - ZONE AGRICOLE ( $E_2$ ) COMPRESSE NEL PARCO LOMBARDO DEL TICINO

In detta zona non è consentita alcuna edificazione ad eccezione del restauro e ristrutturazione degli edifici esistenti e della edificazione di attrezzature tecniche e residenziali prettamente pertinenti l'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, purché non inquinanti; con volumetria non superiore a 0,03 mc/mq.

Non saranno altresì consentite: l'apertura di nuove cave, le recinzioni della proprietà se non con siepi a verde; la chiusura degli accessi al fiume; il mutamento del tipo di coltivazione e piantumazione in atto salvo le normali rotazioni agricole e la pioppi-cultura.

Il rinnovo delle concessioni di cave in atto ed il loro ampliamento è subordinato al parere favorevole del consorzio.

La costruzione di strade ed infrastrutture in genere, sia pubbliche che private, anche se previste dal presente P.d.F., dovranno essere autorizzate dalla Regione, come pure le nuove richieste di utilizzo delle acque del Ticino.

Art. 38 - NORME PARTICOLARI DI DESTINAZIONE D' USO NELLE ZONE  
PER ATTREZZATURE PUBBLICHE COMUNALI

Sono indicate con questa denominazione le aree da destinare a sedi di edifici scolastici, di ogni ordine e grado, centri culturali e ricreativi, edifici assistenziali, edifici per il culto, edifici per i servizi municipali, edifici sanitari ed ospedalieri, edifici anorari e mercati, edifici cimiteriali e di tutte quelle altre attrezzature che svolgono comunque funzioni di servizio per i centri abitati.

Gli indici e le caratteristiche di ciascun edificio sono soggette alle disposizioni Ministeriali vigenti per ogni singola destinazione, e, comunque, l'indice di fabbricabilità fondiaria non dovrà essere superiore a 3 mc/mq.

In sede di piano di zona e di lottizzazione l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di modificare la localizzazione delle aree di uso pubblico sempre nell'ambito delle aree ad uso pubblico stesse e mantenendone invariata la superficie.

Distanza minima dai fili stradali = 7,50 m.

Distanza laterale dai confini = pari all'altezza

Altezza max. m. 10,50.

Art. 39 - NORME PARTICOLARI DI DESTINAZIONE D'USO DELLE ZONE  
VERDI DI RISPETTO

Sono indicate con questa denominazione quelle zone che, pur restando di proprietà privata, sono destinate dal Piano di Fabbricazione ad usi particolari, fermi eventuali vincoli o servitù imposti da altri Enti od Amministrazioni dello Stato (zone militari, acquedotti, metanodotti, elettrodotti, autostrade ecc.). Si distinguono in:

H1 Zone a vincolo cimiteriale dove è vietato qualsiasi tipo di costruzione per ragioni di rispetto e di possibile ampliamento.

H2 Zone a vincolo non edificanti: indicate negli elaborati grafici del Piano di Fabbricazione quali zone di rispetto delle arterie di maggiore importanza o ad impianti di uso pubblico. In esse è consentito la edificazione di eventuali attrezzature turistiche e per i trasporti (pensiline, bar, chioschi, ristoranti, distributori di carburante, ecc.) purchè arretrati di almeno 25 metri dalla mezzzeria stradale e purchè realizzati in materiale leggero e smontabili, imponendo in ogni caso nella autorizzazione comunale alla costruzione il vincolo di precarietà.

H3 Zone a verde privato: in cui deve essere conservato nel modo più assoluto l'alberatura esistente, mentre la consistenza edilizia potrà essere conservata o sostituita da nuove costruzioni di pari volume, previo parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti della Lombardia.

Le recinzioni dovranno essere realizzate mediante cancellate trasparenti per i tratti fiancheggianti strade di uso pubblico; per le nuove costruzioni fatto salvo sempre il parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti per la Lombardia

l'If = 0,001 mc./mq.

Art. 40 - NORME PER LE AUTORIMESSE E PARCHEGGI

Nei progetti degli edifici delle zone residenziali do  
vranno essere previsti appositi vani o spazi liberi destinati  
ad autorimesse o parcheggio, in misura non inferiore ad un metro  
quadrato ogni 20 mc. di costruzione.

Gli accessi a tali posti macchina dovranno essere ubi  
cati in modo da non provocare intralci alla circolazione sulla  
pubblica via.

Per gli edifici destinati ad attività pubbliche o commerciali (luoghi di spettacolo, uffici pubblici, chiese ecc.) dovranno essere destinate ad uso parcheggio aree adeguate all'importanza dell'edificio e comunque in misura non inferiore a 80 mq. di spazio per ogni 100 mq. di superficie lorda di calpestio, escluso le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge del 6/8/1967 n. 765).

### T I T O L O    III°

#### LOTTIZZAZIONI DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

##### CAPO I°

#### Art.41 - DOMANDA DI LOTTEZZAZIONE E DOCUMENTI A CORREDO

Il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificatorio deve presentare all'Ufficio Tecnico Comunale apposita domanda in carta da bollo, diretta al Sindaco.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, la domanda dovrà essere sottoscritta da tutti i proprietari interessati.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) rilievo planivolumetrico e altimetrico del terreno in scala 1:500, con l'indicazione dei capisaldi di riferimento;
- 2) planimetria di progetto in scala 1:500;
- 3) profili altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati (facoltativi);
- 4) schema planimetrico in scala 1:200 dei tipi edilizi previsti al progetto (facoltativi);
- 5) schemi in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico) con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti e quote riferite ai caposaldi di riferimento;
- 6) tabella dei dati di progetto, nella quale deve essere indicato la superficie, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e del completo dei lotti, la superficie di ogni area di uso pubblico

- (strade, giardini, parcheggi, ecc.) e l'entità percentuale delle aree riservate alle diverse destinazioni d'uso;
- 7) norme di attuazione, con riferimento alle norme per zona del Programma di Fabbricazione;
  - 8) relazione illustrativa del progetto contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni ed un programma di attuazione;
  - 9) estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nel Piano;
  - 10) planimetria su base catastale, in scala 1:2000 riportante i limiti previsti dalle proprietà, nonché destinazioni d'uso del suolo, previste dallo strumento urbanistico;
  - 11) proposta di convenzione.
  - 12) La presentazione dei documenti di cui ai n.3 e 4 del presente articolo è obbligatoria solo per lottizzazioni in zone già edificate, da sostituirsi con nuovi edifici. I documenti a corredo, tutti debitamente firmati dal proprietario e dal progettista che li ha redatti, in triplice copia.

#### Art.42 - PROPOSTA DI CONVENZIONE

La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria (art. 4 legge 29/9/1964 n.847) e per le opere di urbanizzazione secondarie nei limiti di cui al punto seguente;
- b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici. La quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni;
- c) il termine, non superiore ai 10 Anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione. In ogni caso gli edifici che sorgeranno nell'ambito della lottizzazione dovranno essere serviti dalle urbanizzazioni primarie.
- d) In caso di inadempienza degli obblighi sopra riportati non saranno rilasciate le licenze edilizie.

#### Art.43 - ONERI SOSTITUTIVI DELLA CESSIONE DI AREE PER LA URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il Comune può convenire che in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota delle



aree stesse, in tutti quei casi in cui la concessione dia luogo ad inconvenienti . Ai proprietari viene addossata una quota del costo dell'urbanizzazione secondaria, ovvero una quota delle spese necessarie per l'allacciamento ai pubblici servizi .

Art. 44 - PROCEDURA PER L'AUTORIZZAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE E VALIDITA' DELL'AUTORIZZAZIONE STESSA

Il Sindaco, sentiti i pareri della C.E. e della SO printendenza ai Monumenti, là ove richiesto dalle leggi e norme in vigore, quando la lottizzazione proposta presenti delle difformità rispetto alle norme previste per la zona dello strumento urbanistico o non risulti meritevole di approvazione per motivi tecnici, ambientale o formale, respinge la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato, restituendo contemporaneamente tre delle copie dei documenti presentati a corredo della domanda; quando invece la lottizzazione risulti meritevole di autorizzazione, sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale il progetto della lottizzazione e lo schema di convenzione. Indi, anche in pendenza dell'approvazione di detta deliberazione da parte dell'Organo Regionale di Controllo il Sindaco provvede a richiedere il nulla-osta ai competenti organi. Intervenuto detto nulla-osta, nonché l'approvazione della deliberazione consigliare, a norma dell'art. 41 octies della legge 17/8/1942 n. 1150, si procede alla stipula della convenzione che, resa esecutiva dal Comitato Regionale di Controllo, viene registrata e trascritta a cura e spese del proprietario lottizzante. Il Sindaco rilascia l'autorizzazione della licenza o delle licenze edilizie che rientrano nella lottizzazione, corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di anni 10; può essere prescritto anche un termine più breve.

Dall'avvenuta approvazione della lottizzazione in C. C. si provvede a darne avviso pubblico tramite la pubblicazione all'Albo pretorio e con manifesto.

Gli atti dell'avvenuta convenzione sono pubblici.

Art. 45 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI ALLACCIAMENTO AI SERVIZI PUBBLICI; PROGETTI RELATIVI, ESECUZIONE, CONTROLLI

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria

sono tutte quelle espressamente previste nei Piani urbanistici vigenti e nelle relative norme di attuazione. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria e quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono ottenere la licenza edilizia così come previsto dall'art. 2 del regolamento presente. Gli uffici e i servizi comunali possono in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità di progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazioni dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei lavori.

Art.46 - PENALITA' PER INADEMPIENZA DA PARTE DEL LOTTIZZANTE

Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione che viene incamerata dal Comune, il quale ha facoltà di provvedere all'ultimazione delle opere di urbanizzazione addebitando le spese agli interessati, maggiorate degli interessi e spese tecniche, salvo i maggiori danni e salvo quanto prescritto dall'art. 24.

Art.47 - SVINCOLO DELLA CAUZIONE E GARANZIA DELL'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Lo svincolo della cauzione avviene su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50% dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune. Il restante 50% della cauzione viene svincolato sempre su autorizzazione del Sindaco a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Le opere di collaudo devono essere effettuate entro tre mesi dal compimento delle opere.

CAPO II°

Art. 48 - COMPILAZIONE D'UFFICIO DEL PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone, a presentare entro il termine di 180 giorni un progetto di lottizzazione delle aree stesse, indicandone i criteri e le previsioni di massima. Se essi non aderissero, il Sindaco provvede per la compilazione d'ufficio. Il progetto di lottizzazione, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettino e se intendano attuarlo, ove i proprietari intendano attuarlo il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario, il Comune ha facoltà di provvedere alla espropriazione delle aree. Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino con previsioni incompatibili rispetto ai criteri indicati e alle successive prescrizioni che il Sindaco abbia loro motivamente formulato.

TITOLO IV°

CAPO I°

NORME IGIENICO - EDILIZIE  
REQUISITI ESTERNI DELLE COSTRUZIONI

Art. 49 - DECORO DEGLI EDIFICI - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

Tutte le parti degli edifici sia nuovi che esistenti, le vetrine, le insegne e gli emblemi visibili da vie e spazi pubblici devono corrispondere alle esigenze del decoro cittadino sia per quanto si riferisce ai materiali da impiegarsi, sia per le linee architettoniche, le tinteggiature e le decorazioni, con speciale riguardo all'eventuale importanza artistica, o solamente ambientale, degli edifici vicini.

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà dettare direttive e stabilire limitazioni intense ad ottenere determinati inquadramenti urbanistici per le costruzioni prospicienti vie o piazze di particolare importanza.

#### Art. 50 - ALTEZZE DEGLI EDIFICI

L'altezza degli edifici è determinata in funzione della larghezza degli spazi pubblici antistanti e nei limiti di massimo e minimo prescritti per ogni singola zona. Agli effetti della determinazione dell'altezza degli edifici, le vie private vengono assimilate agli spazi pubblici.

Per tutte le zone l'altezza dei fabbricati non dovrà essere superiore alla larghezza degli spazi pubblici antistanti; tale altezza verrà misurata a partire dalla quota più alta del marciapiede stradale o, in mancanza di esso, alla quota del chiusino della tombinatura, posto nel punto medio della linea frontale dell'edificio, aumentata di cm. 15, all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile.

Chi intende costruire in arretrato, dal filo stradale o comunque da quello stabilito, potrà computare al fine della determinazione dell'altezza dell'edificio, la larghezza dello spazio pubblico antistante sommata alla profondità dell'arretramento proposto, senza tener conto dell'eventuale arretramento del frontista.

#### Art. 50 bis - INSTALLAZIONE DI BOMBOLE DI GAS, DI PETROLIO LIQUEFATTI

Nelle nuove costruzioni residenziali devono essere previste, all'esterno degli edifici, nicchie per la installazione delle bombole di gas, petrolio liquefatti.

Detta nicchia deve essere chiusa ermeticamente verso l'interno del locale e protetta all'esterno dalle intemperie anche con portello areato. La tubazione fissa metallica di allacciamento agli apparecchi di utilizzazione deve essere munita di rubinetti e protetta, nello attraversamento delle murature da guaina metallica.

#### Art. 51 - AGGETTI E SPORGENZE

Su prospetto fronteggianti il suolo pubblico sono ammesse sporgenze superiori alle seguenti misurazioni esse dovute a decorazioni, infissi, vetrine, in balconi od altra fissa opera, come balconi o terrazzini o simili.

- a) dalla quota 0,00 alla quota mt. 4,00 cm. 5,00.

Entro gli stessi limiti di altezza sono vietate porte, battenti o persiane che si aprono verso l'esterno;

- b) oltre la quota di mt. 4,00: 1/10 della larghezza dello spazio pubblico o privato antistante e comunque non superiore a mt. 1,20.

I corpi di sporgenza, i balconi chiusi e quelli aperti verso strada, ma chiusi con fronte laterale oltre il parapetto sono vietati verso spazi pubblici o privati di larghezza inferiore a mt. 8. Sono permessi verso spazi maggiori di mt. 8 purchè abbiano distanza dei confini non inferiore a mt. 3.

Parimenti la distanza tra il limite esterno dei balconi aperti e il confine di proprietà non deve essere inferiore a mt. 1,50.

Sono vietate in ogni caso la costruzione o la conservazione di latrine, condutture di latrine, camini, stufe, canne fumarie e simili, sporgenti dai muri di prospetto.

Nelle nuove costruzioni eseguite a filo stradale la porzione inferiore (da quota 0,00 a quota mt. 4) dei tubi verticali di condotta delle acque piovane, o dei tubi della rete di distribuzione dell'acqua potabile e del gas, dovrà essere di materiale resistente e in traccia, in modo da non costituire aggetto.

#### Art. 52 - RECINZIONI E MARCIAPIEDI, NUMERI CIVICI, SERVITU' DI PUBBLICO SERVIZIO

Lungo gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, tutti i lotti edificati potranno essere delimitati, nei tratti liberi da costruzione, da recinzione conforme al decoro e al tipo dell'ambiente urbanistico e paesistico.

Comunque l'altezza non dovrà essere superiore a mt. 2,50, e sarà costituita da strutture trasparenti a partire dall'altezza di mt. 0,70.

La costruzione di marciapiedi lungo edifici ricorrenti su strada o spazi pubblici potrà essere eseguita soltanto in base ad apposita licenza. Qualora sia modificata la larghezza o la forma della strada i proprietari dei marciapiedi sono obbligati a modificarli di conseguenza.

Qualora l'Amministrazione Comunale decida di provvedere alla pavimentazione dei marciapiedi correnti lungo edifici e recinzioni privati prospicienti spazi pubblici comunali, i proprietari saranno tenuti a rimborsare la spesa sostenuta; nel caso di più fabbricati appartenenti a più proprietari la ripartizione della spesa verrà fatta in proporzione alla cubatura misurata vuoto per pieno, o del valore dei locali di spettanza di ogni proprietario.

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

L'Amministrazione Comunale avrà altresì favoltà, per ragioni di pubblico servizio, di collocare sui muri esterni degli edifici pubblici e privati, nei modi che giudicherà più convenienti, fanali, mensole per condutture elettriche, targhe e tabelloni per affissioni.

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

#### Art. 53 - VETRINE

L'esposizione al pubblico, anche provvisoria, di vetrine è subordinato all'autorizzazione del Sindaco, previa presentazione di disegni firmati da cui risulti chiaramente l'inquadramento delle nuove opere e ciò quando a giudizio della Commissione Edilizia non venga turbato lo organismo architettonico cui l'opera viene applicata o presso cui venga sistemata.

In caso di riparazione o di modifiche del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione delle vetrine od altri oggetti occupanti suolo o spazio pubblico, i concessionari sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche resesi ne - cessarie, internamente a loro spese.

Ove non ottemperino, il Sindaco potrà ordinare la rimozione d'Ufficio, a loro spese.

#### Art. 54 - CORTILI

La superficie dei cortili che comunque interes - sino costruzioni di edifici nuovi, ovvero aggiunte, modifiche, demolizioni di edifici esistenti, dovrà essere proporzionata alla superficie delle pareti che li recingono, seco,do il rapporto qui di seguito indicato.

La superficie del cortile non dovrà mai essere inferiore alla quarta parte della superficie totale del le pareti che li recingono.

L'altezza delle pareti sarà misurata a partire del piano del pavimento del locale di abitazione più basso, non seminterrato, prospettante sul cortile stesso, fino alla più alta tra le seguenti quote: estradosso del l'ultimo impalcato, limite superiore del canale di gronda, linea terminale dell'attico e del parapetto piano.

Nella misurazione, tanto della superficie del cortile, quanto della superficie delle pareti, si prescinde dalla rientranze che abbiano il lato aperto inferiore a ml. 2 e profondità non maggiore alla metà del detto lato aperto, purchè le pareti delle rientranze stesse non formino fra loro angoli acuti.

In tal caso nel computo delle superfici delle pareti prospicienti il cortile, verrà considerata come effettiva una superficie virtuale di apertura delle rien tranza, assumendo come altezza l'altezza media delle pareti della rientranza stessa.

Agli effetti del calcolo dei cortili, per le nuove costruzioni i lati dei cortili confinanti a edifici che da edificarsi saranno considerati di altezza virtuale pari all'altezza massima edificabile nella zona, sal vo computarne l'effettiva minor altezza, solo quando esista fra i confinanti convenzione di servitù perpetua "al - tius non tollendi" legalmente trascritta.

Nel caso invece in cui su detti lati prospettino fabbricati di altezza maggiore, si valuterà nel computo l'altezza effettiva.

L'area dei cortili potrà essere tanto di ragione esclusiva dell'edificante, come appartenere a diverse proprietà finitime. In questo caso i cortili confinanti potranno, agli effetti del presente articolo, considerarsi come unico cortile, purchè ciò risulti da convenzione di servitù perpetua da stipularsi fra i rispettivi confinanti a loro ~~spese~~ e per atto pubblico da trascriversi, e con l'intervento del Comune, al quale spetterà gratuitamente copia legale dell'atto stesso, con la prova della avvenuta trascrizione.

I muri divisorii di proprietà, nei cortili formati ai sensi del presente articolo, quando non eccedano l'altezza di ml. 3, misurata nel modo stabilito per il calcolo delle superficie delle pareti, verranno considerati come non esistenti.



Per i cortili di forma irregolare (poligoni, rientranze e simili) od oblunga (lunghezza media maggiore di tre volte la lunghezza media), essi dovranno essere suscettibili di scomposizione in cortili regolamentari.

In casi speciali il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà stabilire quelle particolari prescrizioni che valgono a soddisfare in equa misura le esigenze dell'Igiene.

L'area dei cortili si intende netta da quella in proiezione orizzontale, di balconi e ballatoi, oggetti di ogni genere se superano il 15% della superficie del cortile.

Art. 55 - DISPOSIZIONI PER CORTILI ESISTENTI E PER LE COSTRUZIONI NEI CORTILI E NELLE AREE LIBERE

E' vietata qualsiasi opera edilizia per effetto della quale vengono a mancare od a peggiorare, le condizioni di cortili esistenti, con particolare riguardo a quelli di confine di proprietà.

Sulle aree destinate a cortile di superficie regolamentare, anche se comune (purchè la facoltà risulti, in questo caso, anche all'atto di comunione dei cortili, regolarmente trascritto), è ammesso, prescindendo dal calcolo, che vengano costruite autorimesse private o simili, quando:

- a) abbiano una copertura non praticabile a quota non superiore a ml. 3,00 dal piano utile medio del cortile;
- b) abbiano altezza non superiore al livello dei davanzali nel caso in cui dette costruzioni siano addossate alle pareti dell'edificio medesimo;
- c) occupino complessivamente un'area non superiore ad 1/5 del cortile.

Ove esistano autorimesse private, i cortili dovranno essere pavimentati con pavimentazione del tipo permanente. I proprietari dovranno progressivamente adattare i cortili dei fabbricati esistenti per accogliere le autovetture degli abitanti nel fabbricato stesso. Nessun limite è posto alla formazione di autorimesse interrate nei cortili dei fabbricati.

Le costruzioni nei cortili e nelle aree libere di pertinenza dei lotti edificati devono avere comunque una distanza dal confine del lotto su strada di m. 5,00 e m. 3,00 dalle pareti finestrate degli edifici di terzi.



E' comunque vietata la costruzione a confine prospicienti spazi pubblici.

L'invio della pendenza delle rampe carrabili dovrà essere arretrato dal confine su strada di almeno m. 4.

Art. 56 - CHIOSTRINE E CAVEDI

La costruzione di chiostrine o cavedi è permessa per l'area-illuminazione diretta di scale, bagni, disimpegni, esclusa ogni altra destinazione.

Ogni chiostrina dovrà essere scoperta alla sommità per l'intera superficie, e in comunicazioni nelle parti inferiori con l'esterno o con il cortile dell'edificio con aperture pari ad almeno  $\frac{1}{2}$  della sua superficie, in modo da assicurare la circolazione dell'aria.

Ogni chiostrina deve avere un'area netta, libera da proiezioni orizzontali, pari ad almeno  $\frac{1}{15}$  della somma delle superfici dei muri che la circondano e comunque con il lato minimo di mt. 4.

Le pareti dovranno essere dipinte in bianco e terminare in basso con pavimento praticabile, impermeabile, munito di scarico per le acque piovane e di lavaggio.

Art. 57 - OPERE DI MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI - RIPARAZIONI  
RIPULITURA E TINTEGGIATURA DELLE FACCIAE

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

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

I proprietari, a seguito di ingiunzioni del Sindaco, sono tenuti alla pronta riparazione o alla demolizione di quelle parti delle loro proprietà stabili che minacciano rovina, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio e a carico, oltre alle penalità relative in caso di frapporto ritarda, osservando il procedimento di cui all'art. 76 della legge sui lavori pubblici e con la modalità prevista dall'art. 153 della legge Comunale e Provinciale corrispondente all'art. 55 del T.U. 3/3/1939 n. 383.

## CAPO II°

### REQUISITI INTERNI DELLE COSTRUZIONI

#### Art. 58 - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

Non potranno essere costruiti locali di abitazione, cioè destinati a dimora abituale di persone, cucine e portinerie che non abbiano una superficie in pianta di almeno mq. 8 con una larghezza minima di mt. 1,80. Sarà solo consentita la costruzione di cucinette di superficie anche inferiore a mq. 5 in cui sia comunque esclusa la possibilità di soggiorno di persone, purchè provviste di diretta illuminazione ed areazione con finestra di almeno mq. 1 di superficie aprentesi verso spazi regolamentari.

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

- a) per il piano terreno:
  - zone di completamento: altezza dal livello del marciapiede all'intradosso del soffitto non inferiore a mt. 3,50 e altezza interna netta non inferiore a mt. 3,00
  - zone di espansione: altezza netta interna non inferiore a mt. 2,90; altezza negozi mt. 3,20 se la superficie è inferiore a mq. 50, m. 4,00 se superiore.
- b) per i piani superiori:
  - zone di completamento: altezza interna netta non inferiore a mt. 2,80
  - zone di espansione altezza interna netta non inferiore a mt. 2,80
- c) per i sottotetti abitabili che dovranno essere muniti di adeguato soffitto isolante, sarà ammessa un'altezza minima di mt. 2,20 misurate verso l'imposta del tetto ed una altezza media non inferiore a mt. 2,70.

Sarà possibile per i locali non destinati ad abitazione (diseimpegni, bagni, office, ecc.) avere un'altezza netta non inferiore a mt. 2,40.

Nei locali di abitazione, depositi, magazzini, esercizi pubblici e negozi, anche di case preesistenti, gli impalcati a mezz'aria saranno ammessi solo quando vi verifichino le seguenti condizioni:

- 1) il locale abbia un'altezza minima di mt. 4,50
- 2) risulti libero, per la parte del locale a tutta altezza, un volume di almeno mc. 30
- 3) la proiezione orizzontale del soppalco non ecceda la metà della superficie del locale.

Art.59 - CANNE FUMARIE

Le cucine di ogni alloggio dovranno essere provviste di una canna fumaria o di ventilazione autonoma sfociante liberamente sul tetto coronata da fumaiolo ed attivata, se necessario, con aspiratore meccanico.

La canna fumaria, anche nelle case esistenti, dovranno essere impermeabili ai gas della combustione e di sezione proporzionata alla capacità di combustione del focolare a cui servono e dovranno prolungarsi oltre il tetto e superarne il colmo.

Art.60 - CAMERE E CANNE DI CADUTA PER IMMONDIZIE

Le canne di caduta delle immondizie domestiche dovranno avere le seguenti caratteristiche di strutture e di impegno:

- a) sezione ovolare, rotonda o comunque a spigoli arrotondati;
- b) andamento verticale privo di corve a gomito, superfici interne continue, lisce, lavabili ed ispezionabili dall'alto;
- c) dispositivi di caricamento a forma di tramoggia ai vari piani con doppio battente, atti ad impedire la dispersione delle immondizie al suolo;
- d) dispositivo al piede delle canne che consente il riempimento dei bidoni senza dispersione del materiale.

Le camere di raccolta per la sistemazione dei bidoni dovranno avere comunicazione con l'esterno, essere munite di pareti e pavimento impermeabili ed essere dotate di esalatori di diametro proporzionato al volume della camera con bocca prolungatesi fino al tetto ed ivi munito di torrino a mitra.

Le camere dei recipienti dovranno essere munite di porta a perfetta tenuta, essere facilmente lavabili e provviste di adatta bocca di raccolta e scarico delle acque di lavaggio.

Art.61 - LATRINE - BAGNI - DOCCE

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

Per i locali destinati a negozi, il numero delle latrine sarà calcolato in ragione di una latrina per esercizio e ogni tre luci.

I dormitori per più persone, i convitti, gli edicolati, gli alberghi e simili, dovranno avere almeno una latrina per ogni 10 posti letto, separati per uomini e donne; intendendosi questa norma come minimo ed impregiudicate le più vincolanti disposizioni di leggi e regolamenti speciali vigenti.

Gli ambienti di latrine dovranno essere di superficie non inferiore a mq. 2 e larghezza non inferiore a m. 0,90.

Il pavimento e il rivestimento delle pareti (questo non inferiore a mt. 1,50) dovranno essere di materiale impermeabile, liscio alla superficie e lavabile. Le pareti di separazione degli altri locali non dovranno essere di spessore inferiore a cm. 10.

Ogni latrina dovrà essere a cacciate d'acqua, ventilata ed illuminata da finestra propria o lucernario, prospettante su spazio libero, di superficie non inferiore a mq. 1,50.

Solo in caso di latrine al servizio di singoli uffici, studi, camere da letto di cliniche o alberghi, si potrà concedere la ventilazione mediante finestra prospettante su canna di ventilazione di almeno mq. 1,25 di sezione, oppure mediante canne di aspirazione del diametro di almeno cm. 12, attivate con ventilatore meccanico capace di assicurare un ricambio d'aria di 15 vol/ora. In ogni caso le canne dovranno sfociare liberamente sul tetto in alto e quelle di ventilazione anche su spazio libero in basso.

E' vietata la formazione di latrine in corpi sporgenti su spazi pubblici e di latrine isolate nei cortili.

Le latrine non dovranno comunicare direttamente con cucine o locali di abitazione ma dovranno da questi essere separate da corridoi, disimpegni non abitati oppure da apposita antilatrina.

#### Art. 62 - AEREAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEI LOCALI

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

Le finestre devono fornire una superficie aereo - illuminante netta, ossia libera da superfici opache (parte apribili del serramento) non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale in questione, esclusa la porzione di finestra al di sotto dei 60 cm. misurati dal piano del pavimento.

I vani scala dovranno essere pure convenientemente areati ed illuminati. Ad ogni unità di abitazione (appartamento) dovrà essere assicurato un opportuno riscontro d'aria mediante la libera esposizione di due (o più) fronti che formino tra loro un angolo di almeno 90°.

Art. 63 - AEREAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEI LOCULI

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

Le finestre devono fornire una superficie aereo - illuminante netta, ossia libera da superfici opache (parte apribile del serramento) non inferiore a  $\frac{1}{8}$  della superficie del pavimento del locale in questione, escluso la porzione di finestra al di sotto dei 60 cm. misurati dal piano del pavimento.

I vani scala dovranno essere pure convenientemente areati ed illuminati. Ad ogni unità di abitazione (appartamento) dovrà essere assicurato un opportuno riscontro d'aria mediante la libera esposizione di due (o più) fronti che formino tra loro un angolo di almeno 90°.

Al fine della facile individuazione della conformità dei progetti presentati, si rammenta che è fatto obbligo di indicare per iscritto, nelle piante del fabbricato in ciascun locale:

- 1) l'area delle aperture nette di finestra e singoli fattori del prodotto (ad es.: ml. 1,80 x ml. 1,00 = mq. 1,80);
- 2) l'area netta del locale (ad es.: ml. 3,50 x ml. 3,80 = Mq. 13,30);
- 3) la relazione tra le due aree precedenti e la rispondenza alle norme del presente articolo (ad es.: mq. 13,30 : 8 = mq. 1,66 minore di mq. 1,80).

Le cifre sopra indicate saranno scritte chiaramente in pianta, entro l'area di ciascun locale, con facoltà di raggrupparsi in tabella a lato (tabella dei rapporti di aereo - illuminazione).

L'efficacia illuminante delle finestre si considera nulla quando la distanza tra la finestra stessa e la parete interna opposta supera di 2 volte e mezza l'altezza che intercorre tra il pavimento del locale e il traverso superiore del serramento esterno.

Art. 64 - CANTINA - VESPAIO

I locali a piano terreno, destinati ad abitazione diurna o notturna dovranno essere cantinati o muniti di vespaio areato di altezza non inferiore a cm. 50. Non potrà essere adibito a pernottamento, alcun locale il cui pavimento si trovi a quota inferiore a quello di marciapiede.

I locali seminterrati per esercizio di caffè, birrerie, osterie, cucine, forni per commestibili, locali di servizio, laboratori, uffici, magazzini di vendite e simili dovranno avere:

- a) il piano di calpestio ad una quota superiore di almeno m. 0,50 al livello massimo delle acque del sottosuolo;
- b) scarichi regolamentari delle acque residue in collettori in modo da escludere rigurgiti;
- c) un'altezza minima di m. 3,00 con sporgenza minima di m. 1,00 sul piano spiccato con sottostante vespaio areato di cm. 50;
- d) pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del suolo;
- e) superficie netta di diretta aereazione ed illuminazione pari ad  $1/8$  della superficie del locale.

L'eventuale costruzione ed utilizzazione per usi speciali di locali areati mediante impianto di condizionamento d'aria, potrà essere autorizzato caso per caso, e sempre che l'impianto ed il suo funzionamento siano ritenuti idonei, dall'Amministrazione Comunale, a garantire condizioni igieniche almeno corrispondenti a quelle dei locali areati con finestre, con riserva di revoca dell'autorizzazione in caso di cattivo o difettoso funzionamento dell'impianto.

Per i locali delle case già esistenti, che non presentino caratteristiche di rispondenza alle norme sopra riportate, il Sindaco sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario e dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà dichiarare la inabilità ad ingiungere opportune riforme.

#### Art. 65 - SCALE

Gli edifici per uso abitazione dovranno essere provvisti di scale continue dalla base alla sommità ed in numero tale che si abbia almeno una scala ogni trecentocinquanta mq. di superficie coperta.

Le rampe di scale dovranno avere una larghezza di almeno m. 1,00 e l'alzata non superiore a cm. 18.

Tutte le scale che servono più di un piano oltre il piano terra devono essere ventilate ed illuminate mediante finestre aperte all'aria libera.

E' consentita l'illuminazione dall'alto degli edifici di altezza non superiore a mt. 12,00.

CAPO III°

NORME EDILIZIE PARTICOLARI PER GLI EDIFICI INDUSTRIALI

Art. 66 - NORME EDILIZIE PARTICOLARI PER GLI EDIFICI INDUSTRIALI

Le costruzioni industriali dovranno uniformarsi oltre che alle particolari disposizioni contenute negli articoli del presente Regolamento alla parte II, alle norme che seguono:

- a) avere dei locali con cubatura non inferiore a mc. 10 e superficie non inferiore a mq. 2,50 e altezza non inferiore a m. 3,00 per lavoratore impiegato, con pavimenti e pareti a superficie unita e sistemata con materiali idonei ad una facile pulizia;
- b) avere una sufficiente ventilazione effettivamente attuabile ad ambiente chiuso;
- c) godere di abbondante luce naturale;
- d) possedere in ogni caso locali per cucina, refettorio, ambulatorio, spogliatoio e camere di allattamento e nidi d'infanzia, in conformità alle prescrizioni di legge e regolamenti sull'igiene del lavoro. Detti locali dovranno avere almeno i requisiti normali di abitabilità del presente regolamento per i locali di abitazione, oltre quelli previsti dalle citate disposizioni del lavoro;
- e) essere dotate di latrine ed orinatoi separati per gli uomini e per le donne, in ragione di una latrina ed un orinatoio per ogni 5 operai, e di una latrina per ogni 5 operaie, in locali non comunicanti con quelli di lavoro, ma separati da spazi aperti o da antilatrine, direttamente areate con finestre della superficie di almeno mq. 2.
- f) docce con acqua calda e fredda in ragione di una ogni 20 dipendenti o frazione, distinte per sesso.

Non potrà essere consentita l'occupazione ad uso industriale di locali che non corrispondano alle norme del presente articolo e dei provvedimenti legislativi e regolamenti sull'igiene del lavoro, salvo che esigenze speciali di lavorazione, riconosciute imprescindibili dalle autorità competenti, e salvo il caso di locali ad uso speciale che escludano nel modo più assoluto ed evidente, la permanenza anche temporanea di persone.

Art. 67 - NORME EDILIZIE PARTICOLARI PER GLI EDIFICI RURALI

Sono considerate costruzioni rurali quelle che servono alla abitazione degli addetti all'agricoltura, al ricovero ed allevamento del bestiame e degli animali da cortile, e comunque inerenti alla conduzione dei terreni agricoli. Il terreno destinato a costruzioni rurali dovrà essere asciutto e, ove sia necessario, munito di drenaggio, in modo che il pavimento dei locali di abitazione, delle stalle e dei luoghi di deposito, si trovi ad almeno un metro sopra il livello massimo della prima falda acquifera.

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

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

La minima unità di abitazione non potrà avere meno di tre stanze esclusi i servizi, una soffitta e altro locale per deposito di prodotti agricoli.

I locali dovranno avere un'altezza netta non inferiore a m. 3,00. Il pavimento del piano terreno dovrà essere sopraelevato di almeno cm. 50 sul piano di campagna con sottostante vespaio areato. I locali per il deposito dei prodotti agricoli dovranno essere asciutti, ben areati, intonacati a civile, con pavimento a superficie unita composto di materiali atti ad evitare la formazione di polvere.

Gli edifici rurali esistenti dovranno avere un numero di latrine che sia in rapporto con i nuclei familiari, nonché un numero sufficiente di acquaia.

Gli edifici di nuova costruzione dovranno avere una latrina con acqua corrente, un acquaio e un bagno o doccia per ciascun alloggio. Le latrine avranno una superficie non inferiore a mq. 2, provviste di finestre di luce non inferiore a mq. 0,50, aprentesi all'esterno.

Lo scarico delle acque domestiche, anche nelle case esistenti, dovrà essere fatto con tubazioni impermeabili e in modo da evitare esalazioni ed infiltrazioni.

Gli allevamenti di animali dovranno distare almeno 150 m. dagli insediamenti residenziali esistenti o previsti.



Art. 68 - LOCALI DI RICOVERO PER IL BESTIAME E CONCIMAIE

Le scuderie, le stalle, gli ovili, i porcili, i pollai, le conigliere anche esistenti, se formano corpo con la casa di abitazione, non dovranno essere a contatto con gli ambienti abitati, ma separati da questi con locali destinati ad altro uso.

Le scuderie e le stalle dovranno avere una altezza dal pavimento al soffitto non minore di m. 3,00 e cubatura non inferiore a mt. 30 per ogni capo grosso di bestiame e dovranno essere sufficientemente illuminate ed occorrendo ventilate, anche per mezzo di camini di ventilazione che dovranno essere muniti di reticelle metalliche e telaio per impedire il passaggio delle mosche.

Il pavimento delle stalle, in genere, dovrà essere impermeabile di materiale facilmente lavabile e provvisto di scoli necessari che immettano in pozzetti impermeabili muniti di sifone.

Le pareti dovranno essere intonacate per una altezza di m. 2,00 con materiale lavabile. Il soffitto dovrà essere costruito in modo da potersi facilmente pulire e comunque mai costruttura in legname.

Ogni stalla dovrà essere provvista di opportuni abbeveratoi preferibilmente costruiti a vaschette multiple separate e la fornitura di acqua potabile a ciascuna vaschetta dovrà avvenire mediante tubazioni installate secondo le prescrizioni del regolamento per le forniture d'acqua potabile.

Tutte le stalle per bovini ed equini dovranno essere dotate, qualora già non lo siano, di una concimaia atta ad evitare disperdimento di liquido.

La concimaia dovrà essere costruita col fondo e le pareti impermeabili, dovrà essere distanziata di almeno 100 m. dalla casa d'abitazione, dai pozzi di acqua potabile dalle strade e dagli spazi pubblici. Essa dovrà inoltre essere collegata mediante condotto sotterraneo con il pozzo nero o la fossa biologica per la raccolta del colaticcio.

## T I T O L O    V°

### CAPO    I°

#### DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 69 - NORME TRANSITORIE PER IL GRADUALE ADEGUAMENTO IN OCCASIONE DI RICOSTRUZIONE E RIFORMA DI EDIFICI ESISTENTI NON REGOLAMENTARI.

##### PIANI DI LOTTIZZAZIONE IN CORSO

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento, dovranno adeguarsi alle norme di esso nel caso di ricostruzione o di riforma sostanziale, salvo che, anche per le lottizzazioni già predisposte in accordo con l'Amministrazione Comunale ed iniziate, si dovrà procedere ad un adeguamento con le norme del presente Regolamento.

Art. 70 - OPERE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO.

Qualora i lavori comprendano l'esecuzione di opere in conglomerato cementizio semplice od armato e precompresso, l'esecutore dovrà dimostrare di aver ottemperato alle prescrizioni vigenti in materia, ed in particolare agli obblighi di cui alla legge 5/11/1971 n. 1086 e del successivo Decreto Ministeriale 30/5/1972.

Art. 71 - INADEMPIENZA ALLE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI

Le infrazioni alle disposizioni del presente Regolamento che rientrino nelle fattispecie contemplata dagli artt. 13, 14 e 15 della legge 6/8/1967 n. 765, saranno punite a mente di detti articoli e delle loro successive modificazioni.

I fatti contrari alle disposizioni del presente Regolamento e la inosservanza di obbligo stabiliti dalle disposizioni del Regolamento stesso, che non rientrino nell'ipotesi di cui al I comma del presente articolo, e che non costituiscano reato per effetto di altra disposizione di legge e regolamento, saranno punite con le sanzioni di cui all'art. 106 del T.U. della legge Comunale e Provinciale approvata con R.D. 3/3/1933 n. 383 e sue successive modificazioni, seguendo la procedura stabilita dagli articoli 107 e seguenti del T.U. predetto.

Le sanzioni penali previste nel presente articolo non inibiscono l'applicazione di altre applicazioni penali previste da altri regolamenti Comunali e dal T.U. delle leggi sanitarie, approvate con R.D. 27 luglio 1934 n. 1265 e successive modificazioni e da leggi e regolamenti dello Stato e la adozione di altri provvedimenti, quali la revoca di autorizzazione, la sospensione dei lavori, la demolizione e la riforma di opere abusivamente eseguite e simili, previste dal presente regolamento ed a disposizioni di legge, da regolamenti statali e da altri regolamenti comunali.

Art. 72 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO  
ABROGAZIONE DI NORME INCOMPATIBILI

Il presente regolamento entra in vigore dopo la approvazione da parte degli organi competenti e dopo la prescritta pubblicazione all'albo pretorio comunale per quindici giorni.

Dalla stessa data di approvazione restano abrogate tutte le disposizioni che riguardano la stessa materia e con esso incompatibili, nonchè il precedente regolamento edilizio.

Art. 73 - DEROGHE

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare al presente regolamento o al Programma di Fabbricazione solo nei casi di edifici per impianti pubblici o di interesse pubblico, e subordinatamente al preventivo nulla-osta dei competenti organi ai sensi dell'articolo 3 della legge del 21/12/1955, n. 1357, e dell'art. 16 della legge 6/8/1967 n. 765.

Art. 74 - OBBLIGO DI OSSERVANZA DELLE NORME DEI REGOLAMENTI  
COMUNALI

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

COMUNE DI VALLE SALIMBENE

Allegati:

- 1) Corografia in scala 1:25.000
- 2) A - Tavola in scala 1:5.000 stato attuale
- 2) B - Tavola in scala 1:2.000 stato attuale - zone omogenee
- 3) A - Tavola in scala 1:5.000 azionamento
- 3) B - Tavola in scala 1:2.000 azionamento
- 4) - Tavola in scala 1:2.000 altezza piani ed esercizi
- 5) - Tavola in scala 1:2.000 stato di consistenza e destinazione d'uso
- 6) - Tavola in scala 1:2.000 densità edilizia
- 7) A - Tavola in scala 1:5.000 zone omogenee
- 7) B - Tavola in scala 1:2.000 zone omogenee
- 8) Tabella dei tipi edilizi
- 9) Relazione tecnica illustrativa



# COMUNE DI VALLE SALIMBENE

Provincia di Pavia

Via Valle, 4  
27010 Valle Salimbene  
-mail: valle.salimbene@tin.it

Tel. 0382\*\*485036  
Fax. 0382\*\*587081  
C.F.00466530185

ORIGINALE

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

CODICE ENTE - 11306/PROV. DI PAVIA

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>Numero</b><br><b>19</b>       | <b>Oggetto:</b>   |
| <b>Data</b><br><b>22.09.2005</b> | <b>MODIFICA PARZIALE " REGOLAMENTO EDILIZIA<br/>COMUNALE".<br/>COMPONENTI COMMISSIONE EDILIZIA.</b> |

L'anno **Duemilacinque**, addì **Ventidue** del mese di **Settembre** - alle ore 18.00 nella sala delle adunanze si è riunito il Consiglio Comunale regolarmente convocato con avvisi spediti nei modi e termini di Legge, in sessione **ORDINARIA/STRAORDINARIA** ed in **PRIMA/SECONDA** convocazione.

Su numero 13 componenti risultano

|                          |                            | <u>Presenti</u> | <u>Assenti</u> |
|--------------------------|----------------------------|-----------------|----------------|
| 1. <b>Moscheni</b>       | <b>Roberto</b>             | x               |                |
| 2. <b>Napolitano</b>     | <b>Francesco Antonio</b>   | x               |                |
| 3. <b>Mantovani</b>      | <b>Luigi Enrico</b>        | x               |                |
| 4. <b>Gatti Comini</b>   | <b>Velea Daniela Maria</b> | x               |                |
| 5. <b>Canato</b>         | <b>Matteo</b>              | x               |                |
| 6. <b>Bernuzzi</b>       | <b>Davide</b>              |                 | x              |
| 7. <b>Cotta Ramusino</b> | <b>Angelo</b>              | x               |                |
| 8. <b>Giani</b>          | <b>Armando Roberto</b>     | x               |                |
| 9. <b>Santagostino</b>   | <b>Valerio</b>             | x               |                |
| 10. <b>Rebuffi</b>       | <b>Renato</b>              | x               |                |
| 11. <b>Molinari</b>      | <b>Eugenio</b>             | x               |                |
| 12. <b>Bergamaschi</b>   | <b>Gianmarco</b>           | x               |                |
| 13. <b>Cala' Lesina</b>  | <b>Francesco Antonino</b>  |                 | x              |
| <b>Totale</b>            |                            | <b>11</b>       | <b>2</b>       |

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale Sig. **Dr Umberto Fazio Mercadante**

Il Presidente Signor **Roberto Moscheni** nella sua qualità di Sindaco dopo aver constatato la validità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita gli intervenuti a discutere in seduta pubblica/segreta ed a deliberare sulla proposta di cui all'argomento in oggetto.

**Oggetto: Modifica parziale " Regolamento Edilizia Comunale.  
Componenti Commissione Edilizia.**

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

**Premesso** che il Ministero dell'Interno con Circolare n. 1/2005 del 27 aprile 2005, che la Prefettura di Pavia ha ritrasmesso a sua volta al Comune con circolare del 12 maggio 2005 Prot. n. 16662/A.R.EE.LL. Proc. n. 4064, ha comunicato:

- ☞ che il Consiglio di Stato ha ritenuto, che *"la presenza di organi politici nella Commissione Edilizia, deputata a pronunciarsi su richieste di autorizzazione e concessioni edilizie, non è più consentita dall'assetto normativo attuale"*.
- ☞ che, secondo il suddetto parere, *"qualora tale presenza sia espressamente prevista da regolamenti comunali, gli enti locali dovranno provvedere alle necessarie modifiche."*
- ☞ che, tra l'altro, anche il T.A.R. Piemonte, Sez. I, con sentenza n. 23 marzo 2005, n. 657, ha ritenuto in contrasto con il principio di separazione tra funzioni di indirizzo politico e funzioni gestionali la presenza di organi politici all'interno delle commissioni edilizie.

**Visto** l'art. [3] del vigente Regolamento Edilizio che disciplina la composizione della Commissione Edilizia come segue:

*"La commissione edilizia prescritta dal I comma dell'articolo 33 Legge 17.8.1942 n.1150 è così costituita:*

- ♦ *dal Sindaco o da un Assessore all'uopo delegato che la presiede*
- ♦ *dall'Assessore all'edilizia privata o in mancanza dall'Assessore ai LL.PP.*

*.....omissis.....*

**Ritenuto** di modificare la composizione della Commissione Edilizia adeguandola ai rilievi formulati dal Consiglio di Stato;

**Visto** l'art. 30 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 il quale, in merito alla Commissione Edilizia, stabilisce che *"I comuni hanno facoltà di prevedere l'istituzione della commissione edilizia. In tal caso il regolamento edilizio comunale determina la composizione e le modalità di funzionamento della commissione edilizia ed individua gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sottoposti a preventivo parere consultivo della stessa, anche nel caso di acquisizione dello stesso in via preliminare alla presentazione dell'istanza"*

**Su proposta** della Giunta Comunale nelle more della revisione del Regolamento Edilizio nel suo complesso;

**Visto** il parere favorevole espresso sulla proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000, in ordine alla regolarità tecnica;

**Con voti unanimi favorevoli, espressi nelle forme di legge;**

## DELIBERA

**1) di modificare** l'art. [3] del vigente Regolamento Edilizio che disciplina la composizione della Commissione Edilizia come segue<sup>1</sup>:

*"La Commissione Edilizia, nominata dal Sindaco è composta da tre componenti esperti in edilizia ed urbanistica, oltre dal Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco o suo delegato [art. 12, lett. g) della Legge 13 maggio 1961, n. 469].*

*I commissari sono scelti dal Sindaco tra professionisti iscritti nei rispettivi albi professionali tra ingegneri, architetti geometri o periti.*

*Il Sindaco nomina, tra i suddetti professionisti il Presidente.*

*I componenti della Commissione Edilizia non possono fare parte degli organi politici del Comune di Valle Salimbene*

*La nomina a membro della Commissione Edilizia è incompatibile con qualsiasi carica ricoperta all'interno degli organi politici del Comune di Valle Salimbene. Tale incompatibilità sussiste anche qualora la nomina a membro della Commissione Edilizia, sia antecedente all'assunzione dello status di amministratore ai sensi dell'art. 77, comma 2 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.*

*Alle sedute della Commissione partecipano, senza diritto di voto il responsabile del procedimento, con funzioni di segretario che provvede all'illustrazione delle pratiche alla Commissione. "*

Letto, approvato e sottoscritto.

*Il Presidente*  
*(Roberto Moscheni)*



*Il Segretario Comunale*  
*(Dr. Umberto Fazio Mercadante)*

---

**DICHIARAZIONE DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che il presente verbale viene affisso all'Albo Pretorio di questo Comune dal giorno - 6 OTT. 2005  
al giorno, 20 OTT. 2005 ai sensi dell'articolo 124- Comma 1 del T.U.  
267/2000.

Addi' - 6 OTT. 2005



*Il Segretario Comunale*  
*(Dr. Umberto Fazio Mercadante)*

---

**VISTO SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE IN ORDINE:**

☒ ALLA REGOLARITA' TECNICA  
AI SENSI DELL'ART. 49 D.LG.267 DEL 18.08.2000



*Il Responsabile del Servizio*  
*(Simona Benazzo)*

☐ ALLA REGOLARITA' CONTABILE  
AI SENSI DELL'ART.49 DEL D.LG.267 18.08.2000

*Il Responsabile del Servizio*  
*(Rag. Stefano Viola)*

☐ ALLA COPERTURA FINANZIARIA  
AI SENSI DELL'ART.153 COMMA 5 DEL D.LG.267 DEL 18.08.2000

*Il Responsabile del Servizio*  
*(Rag. Stefano Viola)*

**Deliberazione n. 19 del 22.09.2005**



## DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

### ATTESTA

che la presente deliberazione è stata :

- o Comunicata ai Capigruppo Consiliari il \_\_\_\_\_ come prescritto  
all'art. 125 del T.U. 267/2000;
- o Inviata all'Organo Regionale di controllo il \_\_\_\_\_ protocollo n  
per il controllo preventivo di legittimità a norma dell'articolo 126 del T.U.  
267/2000;
- o su iniziativa del Consiglio e della Giunta Comunale (art. 127/ comma 1 e 3 del  
T.U.267/2000)
- o a richiesta dei Sigg. Consiglieri nei limiti delle illegittimità denunciate (art.127  
Comma 1 del T.U. 267/2000)
- o Ricevuta dai predetti Uffici il \_\_\_\_\_ come da timbro e data.

**E' DIVENUTA ESECUTIVA IL 16. 10. 2005 PROT.N.**

**Decorsi 10 gg.** dalla data di inizio della pubblicazione, non essendo pervenute  
richieste di invio al controllo (Art. 134 – Comma 3 del T.U. 267/2000)

- o **Trascorsi 30 gg.** dalla ricezione dell'atto (art. 134 comma 1 del T.U. 267/2000)  
dei chiarimenti e degli atti integrativi richiesti senza che il Comitato Regionale di  
Controllo, abbia comunicato provvedimento di annullamento;

- o **Avendo il Comitato Regionale di Controllo comunicato di aver riscontrato  
vizi di illegittimità (Art. 134 – Comma 2 del T.U.267/2000)**

- o **E' stata dichiarata decaduta** con provvedimento n. \_\_\_\_\_ del  
pervenuto il \_\_\_\_\_ al protocollo n. \_\_\_\_\_ del Comune;

- o **E' stata dichiarata annullata** con provvedimento n. \_\_\_\_\_ del  
pervenuto il \_\_\_\_\_ al protocollo n. \_\_\_\_\_ del Comune;

- o **E' stata sospesa con Ordinanza Istruttoria** n. \_\_\_\_\_ del  
pervenuta il \_\_\_\_\_ al protocollo n. \_\_\_\_\_ del Comune

Addi' 16. 10. 2005



**Il Segretario Comunale**  
**(Dr. Umberto Fazio Mercadante)**