

MUNE DI

**CASATENOVO**

PROVINCIA DI COMO

**b**

# REGOLAMENTO EDILIZIO

*Adottato con delibera del Consiglio  
Comunale N 37 in data 23 Maggio 1973*

IL SEGRETARIO COMUNALE



IL SINDACO

*[Handwritten signature]*

## TITOLO I°: DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I°: OGGETTO DEL REGOLAMENTO

#### ARTICOLO 1

##### Oggetto del Regolamento

L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano e territoriale e le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del Comune, sono disciplinate dal presente Regolamento, dalla Legge urbanistica 17 agosto 1942 n.1150, modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967 n.765, nonché dalle altre leggi e regolamenti vigenti ed applicabili in materia.

### CAPO II°: RICHIESTA DELLA LICENZA EDILIZIA - ESAME DEI PROGETTI - PARERI

#### ARTICOLO 2

##### Opere soggette ad autorizzazione

Chiunque, privato o ente pubblico, intenda eseguire nel territorio comunale opere di edilizia, stradali od altre opere a queste connesse, sia che si tratti di nuove costruzioni sia che si tratti di ampliamento o modificazione di quelle esistenti, deve richiedere apposita licenza al Sindaco presentando regolare domanda ai sensi e per gli effetti dell'articolo 31 della legge 18/8/1943 n.1150 modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967 n.765.

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

- a - lottizzazione di aree a scopo edificatorio
- b - opere di urbanizzazione
- c - nuove costruzioni
- d - esecuzione o collocamento sia sopra che nel sottosuolo di qualsiasi manufatto, in qualsiasi materiale ed a qualsiasi uso destinato
- e - trasformazioni strutturali volumetriche, estetiche, demolizioni interne ed esterne di costruzioni esistenti
- f - muri di cinta, cancellate e recinzioni, modifiche dello stato del terreno, costruzioni in sottosuolo, fognature, acquedotti
- g - apertura di spazi privati a pubblico transito
- h - decorazioni, tinteggiature e restauri di parti esterne di fabbricati e di recinzioni
- i - modificazioni della situazione in atto del suolo per eseguirvi scavi, spianamenti, riporti, strade, canali ed in

genere qualsiasi alterazione di sopra o sottosuolo che non risponda a strette esigenze di coltivazione agraria o mineraria, demolizione di edifici, manufatti ed opere murarie esistenti

- l - attrezzature fisse o mobili per zone di sosta o di passaggio pubblico, chioschi, edicole o simili
- m - costruzioni, trasformazioni, restauro di vetrine ed insegne, apposizione di cartelli ed avvisi pubblicitari
- n - opere destinate ai cimiteri
- o - abbattimento di alberi in parchi e giardini privati ed in complessi alberati di valore ambientale
- p - modifiche alle destinazioni d'uso

ARTICOLO 3

Progetti e direzione lavori

Tutti i progetti che saranno presentati per l'esecuzione di opere di costruzione o ricostruzione, dovranno essere firmati da un professionista autorizzato ai sensi delle leggi e dei relativi regolamenti professionali, nonchè ai sensi della legge 15 novembre 1971, n. 1086 per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso.

I lavori devono essere diretti da un tecnico autorizzato ai sensi delle leggi e dei regolamenti di cui al primo comma del presente articolo

ARTICOLO 4

Domanda di licenza edilizia e allegati a corredo della domanda

La domanda di licenza, da redigersi su apposito modulo, deve essere diretta al Sindaco, deve essere firmata dal proprietario dell'area e dal progettista e contenere le generalità e il domicilio del richiedente.

Se il richiedente non è proprietario dell'area, la domanda deve contenere oltre le generalità, il domicilio e la firma dello stesso e del progettista anche l'assenso del proprietario dell'area.

La domanda di licenza edilizia deve essere corredata da:

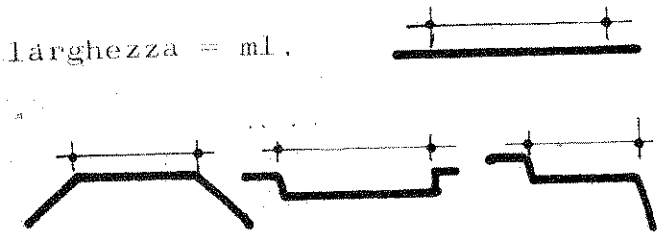
- 1 - modello questionario statistico, accompagnato da scheda del terreno (Allegato A), contenente i dati base necessari alla progettazione quali: quote stradali, quote della fognatura, allineamenti, indici e vincoli particolari prescritti da strumenti urbanistici vigenti o da altre norme;
- 2 - estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a 6 (sei) mesi;
- 3 - planimetria generale orientata della località in scala 1:1000 o 1:2000, comprendente almeno l'incrocio di due

PROGETTO: .....  
 TITOLARE: .....  
 LOCALITA': .....  
 Mappali: .....  
 ZONA: .....  
 ART. n° ..... delle Norme di Attuazione del P.R.G.

AREA DEL LOTTO = mq. ....  
 SUPERFICIE FONDIARIA (Sf.) = mq. ....  
 RAPPORTO DI COPERTURA (Q) = % mq. ....

QUOTE DI PROGETTO  
 QUOTA MEDIA DI SPICCATO .....

SEZIONI STRADALI



INDICI URBANISTICI	REGOLAMENT.		di progetto		
			esist.	ampl.	Totale
CUBATURA	mc.	mc.			
SUPERFICIE COPERTA	mq.	mq.			
PARCHEGGI INERENTI LE COSTRUZ.	mq.	mq.			
PARCHEGGIO DI U <sub>1</sub>	mq.	mq.			
VERDE PRIVATO	mq.	mq.			
ALTEZZE	ml.	ml.			
DISTANZE dai confini dalle fronti dal ciglio stradale	ml. " "	ml. " "			

IL PROPRIETARIO	IL TECNICO PROGETTISTA
-----------------	------------------------

PLANIMETRIA STATO DI FATTO: scala 1/1000  
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA  
VERDE E PARCHEGGI  
LEGGE 0/8/1967 e D.M. 2/8/1968

OSSERVA

Abitazioni =

VOLUME REGOL

VOLUME D'INGO

VOLUME STRUT

h<sub>tot</sub> = sommato

PARTE DA COME

VOLUME D'USO

PRESCRIZIONI

FOGNATURA

ILLUMIN. STRA

DISTRIB. ELET

DISTRIBUZ. AC

DISTRIBUZ. GA

OSSERVAZIONI ED AGGIUNTE

SUPERFICI D'USO AL LORDO DELLE MURATURE

Abitazioni = mq.....Sedi lavoro = mq.....Autorimesse e magazzini = mq.....

VOLUME REGOLAMENTARE = (S.U. x h\*) ..... = mc.....

VOLUME D'INGOMBRO = (S.C. x H ) ..... = mc.....

VOLUME STRUTTURA = (S.C. x H + parte interrata) = mc.....

h\* = sommatoria altezza piani da computarsi

PARTE DA COMPILARE A CURA DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

VOLUME D'USO = mc.....

PRESCRIZIONI PLANIMETRICHE E ALTIMETRICHE (Art. 12)

	esist.	da eseguire		esist.	da eseguire
FOGNATURA			MASSICCIATA STRAD.		
ILLUMIN. STRADALE			MANTO SUP.ASFALTO		
DISTRIB. ELETTRICITA			CORDONATURE:pietra		
DISTRIBUZ. ACQUA			CORDONATURE:cemento		
DISTRIBUZ. GAS			ALBERATURE		
			MARCTAPIEDE		

MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

FOGNATURA

ILLUMINAZIONE STRADALE

RETE DI DISTRIBUZIONE ACQUA

RETE DI DISTRIBUZIONE GAS

STRADA

IMPEGNATIVA

Il sottoscritto  
nato a ..... il ..... residente a .....  
via ..... con riferimento alla domanda di  
costruzione di .....  
in località ..... mapp. ....  
atteso che nella zona non esistono opere di urbanizzazione  
si impegna

a procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla  
costruzione oggetto della domanda

li, .....

VISTO: IL SINDACO

in fede: .....

IL TECNICO COMUNALE

IL PROPRIETARIO

strade pubbliche e nella quale siano indicati:

- a) gli spazi pubblici circostanti con relative dimensioni e destinazioni (strade, piazze, giardini);
- b) gli allineamenti e la destinazione previsti nel piano Regolatore Generale;
- c) i fabbricati vicini, adiacenti e fronteggianti;
- d) i muri di frontespizio ove vengano a formarsi o ad essere messi in vista per effetto della progettata fabbricazione;

4 - pianta in scala 1:100 del terreno altimetricamente e planimetricamente quotata, almeno limitatamente alla proprietà direttamente interessata dal progetto con riferimento ad un punto fisso, inalterabile e facilmente identificabile, sito nella più vicina strada pubblica. La quotazione deve essere estesa anche agli adiacenti spazi pubblici, nonchè agli spazi liberi integrativi del progetto onde renderne evidente l'assetto altimetrico generale e consentire l'esatto accertamento delle linee di spiccatto. Dalla pianta suddetta deve risultare chiaramente:

- a) l'estensione ed i limiti della porzione di suolo pertinente al progettato edificio e se tale porzione costituisce parte di una più estesa proprietà del richiedente;
- b) l'indicazione delle dimensioni delle aree scoperte e coperte e della loro utilizzazione, nonchè l'esatta ubicazione della eventuale recinzione ed accessi;

5 - piante in scala 1:100 o 1:50 di tutti i piani dell'edificio compresi i cantinati, i sottotetti, le coperture

6 - sezione in scala 1:100 con l'indicazione e l'altezza dei singoli piani da pavimento a pavimento e delle altezze nette dei locali, nonchè le altezze totali dell'edificio misurate in conformità alle disposizioni prescritte;

7 - dettagliata illustrazione, con piante, sezioni e prospetti quotati, delle sovrastrutture tecniche (gabbie scale, ascensori, camini, depuratori, comunque emergenti dalla copertura dell'edificio, con indicazione della funzione di ciascuna sovrastruttura, la cui tollerabilità rimarrà permanentemente condizionata alla utilizzazione dichiarata ;

8 - disegni delle fronti esterne ed interne del fabbricato in scala 1:100, con le indicazioni che servono a dare una precisa conoscenza dei vuoti e dei pieni e del valore degli aggetti e degli sporti (ombre teoriche a 45° e trasparenti rispetto al disegno geometrico) e con la precisazione delle altezze di tutte le pareti perimetrali degli edifici e dei muri di confine;

9 - ove la costruzione si affianchi ad altri fabbricati esistenti il prospetto principale verso strada dovrà essere ampliato con esattezza fino alla prima campata del fab-



- bricato o dei fabbricati contigui, e dovrà essere presentata almeno una fotografia degli edifici contigui, nella quale verrà riportata la facciata dell'edificio progettato;
- 10 - progetto in scala 1:100 delle fognature riportate sulla pianta del piano terreno e completo di tutte le indicazioni, misure e qualità dei materiali del nuovo impianto;
  - 11 - particolare in scala 1:20 in prospetto e in sezione di una porzione completa di facciata con l'indicazione dei materiali impiegati, loro colori e delle finiture. Per case multipiani potrà essere omessa la ripetizione dei piani uguali intermedi;
  - 12 - disegni in scala adeguata delle eventuali recinzioni ed accessi con l'indicazione dei materiali impiegati e loro colori;
  - 13 - documentazione sulle destinazioni d'uso, sulle attività e sugli impianti nel caso che anche accurati disegni non chiariscano i rapporti con l'ambiente esterno, pubblico o privato e le caratteristiche funzionali;
  - 14 - rilievo quotato degli edifici da demolire con eventuale documentazione fotografica;
  - 15 - disegni in scala minima 1:100 indicanti le murature che si intendono demolire, quelle che si intendono conservare e quelle che si intendono costruire;
  - 16 - relazione illustrativa;
  - 17 - dichiarazione relativa al valore dell'area sulla quale si intende edificare e di quella che è accessoria al costruendo edificio, a norma dell'art. 6 e 7 della legge 5 marzo 1963 n. 246;
  - 18 - nulla osta, ove richiesto, dei Vigili del Fuoco;
  - 19 - nulla osta, ove richiesto, della Soprintendenza ai Monumenti;
  - 20 - autorizzazione, ove nel caso, alla concessione di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dai centri abitati;
  - 21 - dimostrazione dell'esistenza e dell'effettiva consistenza delle opere di urbanizzazione primaria o impegnativa a procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto della licenza.

I disegni devono essere in duplice copia per le opere la cui approvazione si esaurisce nell'ambito comunale, per le altre sono necessarie almeno 4 copie.

#### ARTICOLO 5

Procedura per la presentazione della domanda e per l'esame dei progetti e pareri.

La domanda di licenza edilizia corredata dai documenti di cui al precedente articolo 4 deve essere presentata all'ufficio tecnico comunale il quale deve controllare che i documenti a corredo siano tutti quelli elencati nella domanda.

Le domande di licenza edilizia vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione. Qualora si renda necessario

5

richiedere una ulteriore documentazione; l'iter resta sospeso per un periodo non superiore a 90 giorni. Scaduto inutilmente tale periodo di tempo la domanda presentata cessa di avere qualsiasi validità.

Tutti i progetti devono essere sottoposti obbligatoriamente all'esame:

- dell'Ufficiale Sanitario per quanto di sua competenza;
- dell'ufficio tecnico comunale per l'osservanza delle norme del presente regolamento edilizio, per l'osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per la verifica della esistenza ed effettiva consistenza delle opere di urbanizzazione primaria o del relativo impegno del richiedente di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto della licenza;
- della Commissione Edilizia per parere di competenza.

### CAPO III°: COMMISSIONE EDILIZIA E DETERMINAZIONI DEL SINDACO

#### ARTICOLO 6

Commissione Edilizia. Composizione

E' istituita in questo Comune una Commissione Edilizia. Essa è composta dal Sindaco che la presiede, dall'Ufficiale Sanitario, dal dirigente dei servizi tecnici del Comune e da 4 membri eletti dal Consiglio Comunale, con idonea competenza in materia edile-urbanistica.

Almeno uno dei tecnici deve essere laureato e almeno due devono essere tecnici diplomati.

I membri elettivi costituenti la Commissione durano in carica cinque anni e sono rieleggibili.

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

La Commissione elegge nel proprio seno il Segretario: ma potrà anche avvalersi dell'opera del Segretario comunale, senza voto. Per i componenti la Commissione Edilizia esistono le stesse incompatibilità di parentela fissate dalla legge per i Consiglieri comunali.

E' incompatibile l'attività di impiegato o funzionario di amministrazione statale con quella di membro della Commissione Edilizia in base alla circolare n.3978 del 5/9/66.

#### ARTICOLO 7

Compiti della Commissione Edilizia Comunale

La Commissione Edilizia esamina sotto l'aspetto urbanistico,

tecnico, estetico, igienico-sanitario i progetti di nuove costruzioni o di ampliamento e modificazione di quelli esistenti, i piani di lottizzazione, l'inserimento nel territorio di qualsiasi opera che possa comunque modificarlo, emettendo in merito pareri motivati.

Le sue decisioni sono puramente consultive.

Prima di emettere il proprio voto la Commissione può richiedere tutte quelle indicazioni e delucidazioni che crederà del caso al fine di un completo ed esauriente esame del progetto.

Può altresì indicare quali parti del progetto debbono, a suo avviso, essere modificate, sia per migliorarne l'estetica e la funzionalità, sia per impedire danni od incomodi al pubblico passaggio ed ai bisogni della comunità.

ARTICOLO 8

Riunioni della Commissione Edilizia Comunale

La Commissione viene convocata dal Presidente di norma almeno una volta al mese, o su richiesta scritta di almeno tre membri.

Per la validità delle adunanze è necessario l'intervento del Presidente, o suo delegato, e di almeno tre altri membri.

Le deliberazioni, prese a maggioranza di voti e motivate, verranno stese su apposito registro, da firmarsi da tutti i membri intervenuti alle sedute.

Nel caso di parità di voti, quello del Presidente avrà la prevalenza.

I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame dei progetti da essi elaborati o nell'esecuzione dei quali siano comunque interessati, a meno che non siano chiamati dal Presidente per fornire chiarimenti. Di tale fatto deve essere fatta menzione nel verbale di seduta.

La Commissione ha facoltà di sentire, durante le riunioni, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

ARTICOLO 9

Determinazioni del Sindaco sulla domanda

Il rilascio della licenza è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione comunale di realizzarle nel successivo triennio o all'impegno del privato costruttore di eseguire tali opere a proprie spese contemporaneamente alla costruzione oggetto della licenza.

La licenza invece non può essere subordinata alle opere di urbanizzazione nelle zone rurali per costruzioni al servizio dell'agricoltura, ovvero destinate alla conduzione di fondi.

Il rilascio della licenza è altresì subordinato alla consegna all'ufficio tecnico comunale di:

- ricevute attestanti l'avvenuto pagamento delle quote a

favore delle casse di previdenza per professionisti ed analoghe provvidenze

- ricevuta dell'avvenuta denuncia al Genio Civile delle eventuali opere in c.a. o in metallo, come dalla legge 1086 del 5.11.71 la licenza edilizia viene notificata al richiedente, corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

Il rilascio della licenza edilizia non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed imprejudicati i diritti dei terzi.

Dell'avvenuto rilascio della licenza edilizia, viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, nell'albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

L'affissione non fa decorrere i termini per l'impegnativa. Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della licenza edilizia e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e verbale della Commissione Edilizia e ricorrere contro il rilascio della licenza edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

La determinazione del Sindaco sulla domanda di licenza deve essere notificata all'interessato non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento di documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.

Scaduto il termine di 60 (sessanta) giorni senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto, ma non può comunque dare inizio ai lavori.

Il rilascio della licenza è subordinato all'asservimento al costruendo edificio, della porzione di suolo che lo rende approvabile rendendo così impossibili ulteriori utilizzazioni per altri edifici, neppure a seguito di alienazioni frazionate.

Le aree di proprietà di pertinenza volumetrica gli edifici esistenti, ai sensi delle densità edilizie previste dal P.R.G. si intendono determinate alla data di adozione dello stesso. Pertanto non saranno permesse edificazioni riguardanti le aree di pertinenza ad edifici esistenti, frazionate posteriormente a tale data, a meno che non si soddisfi con apposita convenzione riguardante altre porzioni di area organicamente attribuibili agli edifici considerati, esistenti e permanenti.

ARTICOLO 10

Validità, decadenza della licenza edilizia

La licenza ha validità di 12 (dodici) mesi; qualora entro tale termine i lavori non siano iniziati, l'interessato, entro lo stesso termine predetto, può presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo.

La decadenza della licenza si verifica quando le opere non siano ultimate nel termine di 36 (trentasei) mesi consecutivi dalla data di inizio, salva diversa prescrizione speciale da fissarsi in sede di rilascio della licenza, anche l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle licenze in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

ARTICOLO 11

Varianti al progetto

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto gli interessati possono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

Resta stabilito che con la determinazione del Sindaco sul progetto di variante non si modificano 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; in questo caso qualora entro 60 (sessanta) giorni dalla data di presentazione del progetto di variante il Sindaco non adotti alcuna determinazione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto e la ripresa dei lavori già previsti nel progetto originario equivale ad esplicita rinuncia alla variante stessa.

CAPO IV°: ESECUZIONE DELLA LICENZA

ARTICOLO 12

Inizio dei lavori. Punti di linea e di livello. Attacchi fognature e acquedotto.

Prima dell'inizio lavori deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali ed i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta l'ufficio tecnico comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti. In caso di inadempienza il privato potrà mettere in mora l'Amministrazione e, trascorsi altri 60 giorni potrà comunicare a mezzo raccomandata di iniziare i lavori stessi.

Le determinazioni di cui al comma 1 vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti.

In tale occasione e nel medesimo verbale il titolare della licenza edilizia deve dichiarare la data di effettivo inizio dei lavori.

ARTICOLO 13

Direttore dei lavori e costruttore

Il titolare della licenza edilizia, prima di dare inizio alle opere, deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica

e la residenza del direttore dei lavori nonchè il nominativo e la residenza del costruttore.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra. Il committente titolare della licenza, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge o di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza edilizia.

#### ARTICOLO 14

##### Ordine di cantiere

Il cantiere in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, ed organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne (bande bianche e rosso) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni dell'illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è responsabile.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con l'indicazione dell'opera ed i nomi e cognomi del titolare della licenza, del progettista, del direttore dei lavori, del calcolatore delle opere in cemento armato, del costruttore.

In cantiere devono essere conservate la licenza edilizia e la copia dei disegni approvati.

#### ARTICOLO 15

##### Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto di cantiere, per ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. La concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche e al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.

Trascorsi 90 (novanta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ri-

pristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

#### ARTICOLO 16

Visite di controllo: termini e modalità

Il titolare della licenza edilizia nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali di edifici, è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al Sindaco:

- all'inizio dei lavori, per il controllo dei punti fissi di linea e livello;
- alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio rispetto a quella di progetto;
- alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

In tutti gli altri casi il titolare della licenza edilizia è tenuto ad effettuare comunicazione per iscritto, al Sindaco:

- all'inizio dei lavori;
- alla fine dei lavori.

Le visite da parte dei servizi comunali possono avvenire entro i seguenti termini computati a partire dalla data delle rispettive comunicazioni:

- 7 giorni per l'inizio dei lavori;
- 20 giorni per la copertura dell'edificio;
- 30 giorni per la fine dei lavori.

Il titolare della licenza deve fornire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione della visita.

Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.

La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della licenza edilizia, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inservanza delle norme generali di legge, di regolamento e delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza edilizia.

#### ARTICOLO 17

Norme particolari per i cantieri edilizi

Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi di opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, e di combustibili e dei macchinari;
- le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- l'obbligo a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;



- la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori. I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamenti, e, in caso di recidiva, chiedere la sospensione del lavoro e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

## CAPO V: AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

### ARTICOLO 18

Opere soggette ad autorizzazioni di abitabilità e di agibilità

Per gli edifici nuovi o trasformati destinati all'abitazione, ad esercizi industriali, artigianali o commerciali, alle attività comunitarie e comunque al ricevimento e alla permanenza di persone o di materiali o mezzi d'opera o ricovero di animali, esimili è necessaria l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità prima che ne sia in qualsiasi modo iniziato l'uso. Ogni trasgressione è punita ai sensi di Legge.

### ARTICOLO 19

Domanda e procedura per l'autorizzazione di abitabilità e di agibilità

Il titolare della licenza edilizia per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità deve indirizzare al Sindaco apposita domanda, in carta da bollo, quando i lavori siano stati ultimati e ne sia stato effettuato il collaudo statico.

La visita di controllo viene effettuata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, e da parte dell'ufficio tecnico comunale e da parte dell'Ufficiale Sanitario.

Il titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dovranno essere avvertiti a mezzo apposita comunicazione.

L'ufficio tecnico comunale verifica la corrispondenza tra il progetto autorizzato e le opere eseguite; l'Ufficiale Sanitario verifica la corrispondenza dei locali e degli impianti alle norme igieniche vigenti nonché la presenza o meno di cause di insalubrità.

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, viene rilasciata dal Sindaco entro 90 (novanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti, e dopo che il titolare della licenza abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessione governativa e degli eventuali oneri di urbanizzazione.

TITOLO II°: PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO-EDILIZIE,  
ANTINCENDIO, DIVERSE E CARATTERISTICHE DI  
URBANIZZAZIONE

CAPO I°: ELEMENTI DI ABITABILITÀ

ARTICOLO 20

Classificazione dei locali

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone.

- A. 1 - Soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;  
- uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.
- A. 2 - negozi di vendita, sale di esposizione, sale riunione, sale da gioco, palestre, laboratori per artigiano di servizio;  
- laboratori scientifici-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri
- A. 3 - officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive  
- parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite  
- magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di scarico, carico e pulizia.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

- S. 1 - servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva nei complessi scolastici e di lavoro, negli edifici ospedalieri e di cura;
- S. 2 - a) scale  
b) corridoi e disimpegni  
c) magazzini depositi o archivi in genere  
d) autorimesse di solo posteggio  
e) locali per macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza  
f) lavanderia, stenditoi e legnaie

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione su parere della Commissione Edilizia.

ARTICOLO 21

Caratteristiche dei locali

Tutti i locali di Cat. A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire la

luce regolarmente nell'ambiente. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella del pavimento deve essere non inferiore a 1/8.

La superficie minima dei locali deve essere di mq. 8.

Altezze nette minime dei locali:

- locali della categoria A. 1 - ml. 2.80
- locali della categoria A. 2 - " 3.00
- locali della categoria A. 3 - " 3.50
- locali della categoria S - " 2.50

ad eccezione dei locali destinati a cantina o garage per i quali è consentita l'altezza minima di ml. 2.00

Cantine e autorimesse la cui altezza utile sia superiore a ml. 2.50 sono considerati di Cat. A nei confronti degli indici volumetrici previsti dal Piano Regolatore Generale

I locali di Cat. S, ad eccezione delle centrali termiche, possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella del pavimento deve essere non inferiore a 1/12; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere inferiore a mq. 0.3.

I locali di Cat. S. 1 non possono avere accesso diretto da locali di Cat. A, se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno, deve avere le caratteristiche precedenti. I cavedi sono ammessi solo nella zona definita dal Piano Regolatore Generale come nucleo storico e nelle altre zone limitatamente all'altezza degli ultimi due piani. I cavedi dovranno avere angoli interni non inferiori a 80°, potranno areare e illuminare solo locali di Cat. S. 1 e S. 2; nessun oggetto potrà superare i 5 cm., salvo la gronda che tuttavia sarà contenuta in 30 cm. Il fondo del cavedio dovrà essere lastricato per assicurare il deflusso delle acque piovane e dovrà avere una superficie minima di mq. 13. La distanza media minima fra le pareti fronteggianti del cavedio dovrà essere di ml. 3.50.

## ARTICOLO 22

### Impianti speciali

Nei casi di adozione di impianti di areazione, oppure di aria condizionata, l'Amministrazione comunale, su parere dell'Ufficiale sanitario può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di Cat. A ed S.

Alla domanda di licenza edilizia, deve essere allegato uno schema dell'impianto. Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità dei locali, è subordinata al collaudo dell'im-

pianto effettuato dall'Ufficiale Sanitario.

In casi particolari, possono essere consentite canne interne di ventilazione soltanto per i locali di Cat. S. aperte, in sommità ed in basso a creazione di tiraggio naturale.

Esse comportano almeno una tubazione di richiamo d'aria per ogni locale da ventilare.

Tali canne di ventilazione possono essere ammesse solo previo parere dell'Ufficiale Sanitario, per particolari tipi di edificio e previa verifica in sede di progetto delle caratteristiche costruttive e di dimensionamento.

#### ARTICOLO 23

##### Soffitti inclinati

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione dell'altezza minima consentita, viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno uguale ai minimi sopraindicati, e con minimo assoluto di m. 2.00 per i locali di Cat. A.

#### ARTICOLO 24

##### Classificazione dei piani

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali di Cat. A.1, A.2, A.3 ed S.1.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di Cat. S.2, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di Cat. A.1 e A.2, A.3 appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti ed a condizione che tali espansioni non eccedano 1/10 della superficie complessiva del piano superiore o inferiore.

#### ARTICOLO 25

##### Piani seminterrati

Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio possono essere utilizzati per destinazioni di Cat. A.2 purchè: l'altezza netta sia non inferiore a m. 3.00, la quota del soffitto sia in media m. 1.20 più alta della quota del marciapiede; esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento; il pavimento posi su un vespaio aereato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione con calcoli ed elaborati da sottoporre al parere dell'ufficio tecnico comunale, al di sotto del piano di posa del vespaio.

L'Amministrazione si riserva di esaminare deroghe eventuali a fabbricati compresi nella zona di vincolo e salvaguardia, sotto particolari condizioni da stabilire caso per caso.

ARTICOLO 26  
Sottotetti

Sono ammessi sottotetti abitabili, a condizione che l'altezza media sia non inferiore a mt. 2.80 e siano dotati dai sufficienti accorgimenti atti a garantirne l'isolamento.

CAPO II°: PARAMETRI EDILIZI E DISTANZA FRA I FABBRICATI

ARTICOLO 27  
Parametri edilizi

SU - superficie utile.

La somma delle superfici lorde di tutti i piani (comprese le scale e i vani ascensori) fuori ed entro terra ad esclusione delle autorimesse (fino alla misura di 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione), delle cantine, dei servizi tecnici del fabbricato, dei porticati di uso pubblico e dei balconi incassati;

SC - superficie coperta

Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda.

H<sub>F</sub> - altezza delle fronti.

Ai fini della determinazione dei distacchi, l'altezza di ciascun fronte del fabbricato è data dalla differenza fra la più bassa delle due quote:

- a) media del marciapiede o del terreno
- b) media del terreno

e la più alta delle quote:

- a) soffitto dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale che inclinato (in questo caso calcolata nel punto medio)
- b) bordo superiore della linea di gronda o media inclinazione delle coperture
- c) attici, parapetti pieni, mansardo

H - altezza del fabbricato

Media dell'altezza delle fronti

V - volume

È il prodotto della superficie coperta (SC) per l'altezza del fabbricato (H).

Per l'ultimo piano si considera l'altezza netta da pavimento a soffitto. Nel caso in cui quest'ultimo sia inclinato, l'altezza netta va misurata come media delle altezze.

VI - indice di visuale libera

Rappresenta il rapporto che deve esistere tra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona o di proprietà, dai viali stradali, dalle altre fronti dello stesso edificio e l'altezza H<sub>F</sub> delle fronti stesse.

## ARTICOLO 28

## Distanza tra i fabbricati e visuale libera

Le distanze minime fra i fabbricati nelle diverse zone del P.R.G. sono quelle prescritte dalle norme di attuazione del P.R.G.

Il criterio di visuale libera non si applica per le fronti prospicienti di uno stesso corpo di fabbrica che siano prive di finestre o che abbiano solo finestre di scale.

Il criterio di visuale libera non si applica nel caso di fronti costituenti rientranze altimetriche o planimetriche di uno stesso corpo di fabbrica quando dette rientranze abbiano una profondità non superiore alla metà della loro larghezza.

Volumi aggettanti (bow-windows), balconi chiusi lateralmente o grigliati, aggettanti dalle fronti degli edifici verso spazi pubblici e privati devono distare dal confine in misura non inferiore alla loro sporgenza.

Per i balconi aperti, tale distanza deve essere comunque non minore di ml. 1.50; i bow-windows sono soggetti al criterio della visuale libera. L'aggetto dei balconi aperti, su parete prospettante verso un confine di proprietà posto in corrispondenza del limite di visuale libera della parete, o verso la fronte di un altro edificio, anche se della stessa proprietà, non deve superare il 1/4 della profondità della visuale libera che compete alla parete stessa.

## CAPO III°: PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE

## ARTICOLO 29

## Salubrità del terreno

Non si possono costruire nuovi edifici su terreno che abbia servito come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio è umido od esposto all'invasione di acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere a sufficiente drenaggio.

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

## ARTICOLO 30

## Isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali di Cat. A.1 A.2 ed S.1 a piano terra, devono avere il

piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio areato con almeno 50 cm. di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento. Per i locali di Cat. A.2 può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno 25 cm. di spessore ed il piano di calpestio deve risultare 30 cm. sul piano di campagna, oppure può essere ammesso che siano circondati da intercapedine come nei casi di cui al precedente art. 25.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio interno.

I pavimenti dei locali di Cat. A.1 e S.1 costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

#### ARTICOLO 31

##### Isolamento fonico

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle riforme sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere prevista e realizzata una protezione contro i rumori.

Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idro-sanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, fognature verticali, ecc.) devono essere adottati accorgimenti specifici atti ad ottenere l'attenuazione dei rumori ed impedirne la trasmissione. In sede di controllo per l'agibilità dei locali, l'Ufficiale Sanitario dovrà collaudarne l'efficacia.

Nella progettazione di edifici destinati ad attività industriali od uffici devono essere specificate le caratteristiche dell'assorbimento fonico, da attuarsi nella costruzione, per la tutela delle buone condizioni di lavoro in rapporto al tipo di attività.

#### ARTICOLO 32

##### Fognature

Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'innesto della fognatura per le acque nere o, in mancanza di questa, in fosse settiche a tenuta, di dimensioni proporzionate all'edificio secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, poste almeno ad 1 ml. dal perimetro dell'edificio e a 10 ml. da pozzi e prese idriche. Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di areazione aperte fino alla copertura.

Non sono ammessi pozzi perdenti.

Nei cortili, negli spazi di qualsiasi genere le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo della fogna-

tura, in mancanza di questa, a mezzo pozzi perdenti, oppure di canalizzazioni scoperte verso la campagna; queste non dovranno mai essere su suolo stradale o pubblico. L'ammissione dei nuovi condotti di scarico nelle fognature o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo aver ottenuto speciale autorizzazione del Comune.

#### ARTICOLO 33

##### Servizi igienici

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico.

Uffici, negozi, laboratori e simili, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, devono essere muniti di servizi igienici in numero proporzionale agli utenti.

I W.C. inoltre devono essere dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione.

#### ARTICOLO 34

##### Rifornimento idrico

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio.

Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati ma in tal caso deve risultare potabile dall'analisi dei Laboratori di igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'Autorità sanitaria.

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

#### ARTICOLO 35

##### Camere oscure. Impianti termici

Camere oscure laboratori scientifici ed autorimesse a più posti macchina devono essere ventilati con doppia canalizzazione, una di presa diretta dall'esterno ed una di evacuazione, così da assicurare almeno cinque ricambi d'aria all'ora. Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, avuto in particolare riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico e cioè: legge antismog e successive regolamentazioni.



CAPO IV°: PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

ARTICOLO 36.

Copertura

Gli edifici di nuova costruzione con altezza superiore a m. 10.00 devono avere le strutture orizzontali incombustibili. I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di materiale combustibile e simili devono essere costruite in conformità alle norme e leggi in vigore. La licenza edilizia per questi edifici è condizionata al visto dei Vigili del Fuoco.

ARTICOLO 37

Pareti divisorie

Sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili. Sono consentite le pareti divisorie mobili, aventi carattere di infisso.

ARTICOLO 38

Scale e ascensori

La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi, deve essere in cemento armato o in materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per gli edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani. Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono sempre essere in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più piani deve essere non inferiore a m. 1.00. Tale larghezza, se il fabbricato non sia servito da ascensore, deve essere aumentata di cm. 10 ogni due piani serviti, oltre ai primi due. Ogni scala può servire fino ad un massimo di 500 mq. di superficie coperta per piano.

Sono consentite scale interne "a pozzo" soltanto in edifici di altezza non superiore ai metri 10.

I vani ascensori contigui a locali di soggiorno o camere da letto dovranno essere isolati da questi ultimi mediante tavolato di laterizio.

ARTICOLO 39

Canne fumarie

Le canne fumarie devono essere costruite con materiale idoneo, resistente al fuoco, impermeabile e opportunamente sigillato nei giunti. Quando sono prevedibili temperature elevate, si devono proteggere con materiali isolanti le strutture aderenti ed i muri di tamponamento e chiusura: in questi casi sono da evitare i contatti con vani d'ascensore. Le canne fumarie non dovranno essere incorporate in murature che racchiudano locali di cat. A.

ARTICOLO 40

Rinvio a leggi particolari

Ascensori, montacarichi e relativi vani corsa, impianti elettrici e termici, autorimesse, depositi di materiale infiammabile

sono soggetti alle norme degli Enti allo scopo preposti. Anche edifici speciali come: sale di spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali e case di cura, industrie ed impianti sportivi sottostanno alle regolamentazioni previste dalle leggi particolari.

#### ARTICOLO 41

Installazione di bombole a gas e di impianti di distribuzione stradale di gas liquido per autotrazione.

L'installazione di bombole a gas liquido deve sottostare alle seguenti norme:

1 - installazione della bombola di gas liquido all'esterno del locale nel quale si trova l'apparecchio di utilizzazione (ad esempio: fuori i balconi o in nicchie chiuse ermeticamente verso l'interno del locale ed areate direttamente verso l'esterno)

2 - protezione della tubazione fissa metallica, nell'attraversamento delle murature, con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno. Tale tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso. La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas. Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, devono essere eseguite con accuratezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfilamento del tubo stesso.

3 - per evitare la fuoriuscita del gas di petrolio liquefatto in casi di spegnimento della fiamma, può risultare utile l'applicazione di adatti dispositivi in commercio.

L'installazione di impianti per la distribuzione stradale di gas liquido per autotrazione dovrà sottostare alle prescrizioni contenute nel D.P. 12.1.1971 n° 208.

#### CAPO V° : PRESCRIZIONI VARIE

##### ARTICOLO 42

Decoro generale

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semi-permanente o provvisorie, gli infissi, le applicazioni di carattere reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni e i cavi per l'energia elettrica, i cavi telefonici, di apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e T.V., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro e tali da non costituire disturbo e confusione visiva.

##### ARTICOLO 43

Manutenzione

Oltre all'ordinata esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici. Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza, il Sindaco, su parere della Commis-

sione Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine. In caso di rifiuto o inadempienza dell'interessato, il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.

#### ARTICOLO 44

##### Tabelle stradali e numeri civici

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione.

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

#### ARTICOLO 45

##### Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, ha diritto di collocare e fare collocare previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

#### ARTICOLO 46

##### Uscite dalle autorimesse e rampe

Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate. Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.), deve intercorrere una distanza minima di almeno 10,00 ml., misurata tra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

#### ARTICOLO 47

##### Zoccolature

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed alla umidità. Particolari ragioni ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione edilizia.

ARTICOLO 48  
Elementi aggettanti

Nessun oggetto superiore a 10 cm. può essere ammesso sotto la quota di ml. 3.50 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per parti mobili di infissi. Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati.

Sono vietati balconi e bow-windows aggettanti su suolo pubblico e strade private e al di fuori dei limiti previsti dal Piano Regolatore delle strade e spazi pubblici.

ARTICOLO 49  
Intercapedini

Il Comune può concedere striscie di terreno pubblico per la creazione di intercapedini interrato riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e imponendo che dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

Le griglie di aereazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alle ruote di automezzi e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

ARTICOLO 50  
Coperture

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali, che convogliano le stesse, previ pozzetti sifonati, nella rete della fognatura.

Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, dovranno essere realizzati in materiale indeformabile almeno per una altezza di mt. 2.00.

## ARTICOLO 51

### Recinzioni

Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate. Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente.

Qualora si intenda creare uno spazio privato a formazione di slargo da assoggettare a servitù di pubblico transito, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere norme particolari. Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

## ARTICOLO 52

### Mostre - Vetrine - Insegne

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

## ARTICOLO 53

### Marciapiedi

I proprietari hanno l'obbligo di costruire e mantenere in stato soddisfacente a loro totale cura e spese, i marciapiedi su aree di loro proprietà che siano soggette a pubblico passaggio. La presente disposizione non si applica alla pavimentazione dei porticati, quando questi siano stati imposti dall'Autorità Comunale.

I marciapiedi e gli spazi di passaggio pubblico devono essere lastricati con materiali scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Per strade di larghezza inferiore a mt. 8.00 sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale di imporre arretramenti delle recinzioni dall'esistente filo stradale fino ad un massimo di ml. 2,00 al fine di poter realizzare marciapiedi da adibire a pubblico transito pedonale. Per tutte le altre strade sarà pure facoltà dell'Amministrazione di imporre arretramenti delle recinzioni fino a ml. 1,50 sempre al fine di poter realizzare marciapiedi da adibire a pubblico transito pedonale.

## ARTICOLO 54

### Zone verdi e parchi

Le zone verdi, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante, sostituzione delle medesime in caso di deperimento. L'abbattimento o la sostituzione delle piante di alto fusto in dette

zone sono soggette ad autorizzazione dell'Amministrazione.

#### ARTICOLO 55

##### Depositi di materiali

I depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone residenziali. Sono ammessi invece nelle zone produttive, ma sempre che, a giudizio del Sindaco e sentiti gli organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata.

#### ARTICOLO 56

##### Raccolta di rifiuti solidi

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

Il vano di deposito dei contenitori dovrà avere una superficie proporzionata al volume dei rifiuti e le sue pareti dovranno essere lisce, impermeabili, lavabili e con spigoli arrotondati.

Tale vano dovrà essere inoltre munito di esalatore di diametro minimo di mt. 0,10 prolungatesi fino al tetto, di presa d'acqua con relativa lancia atta al lavaggio del vano stesso, di scarico regolamentare dell'acqua di lavaggio, di porta a perfetta tenuta, di dimensioni non inferiori a mt. 0.80 per mt. 1,80 in metallo zincato.

Le canne di caduta, terminanti nel vano di raccolta, dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- a) sezioni a spigoli arrotondati, di dimensioni minime di cm. 25x30;
- b) dispositivi di caricamento ai vari piani atti ad impedire la dispersione delle immondizie al suolo;
- c) andamento verticale privo di curve e gomiti, superficie interna continua, liscia e lavabile;
- d) sezione costante prolungata sopra la copertura e con estremità superiore aperta, munita di torrino in posizione lontana da finestre di abitazione o da terrazze accessibili.

## CAPO VI°: CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

### ARTICOLO 57

#### Norme generali

Tutte le attività urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale sono disciplinate dal P.R.G. e sono esercitate nell'assoluto rispetto dell'eventuale Piano Regolatore Intercomunale.

Le norme di attuazione del P.R.G., stabiliscono i criteri di urbanizzazione delle aree nelle varie zone, i volumi massimi, le caratteristiche della edificazione e della rete viaria, i vincoli e le modalità aventi come scopo l'ordine e la funzionalità urbanistica del territorio.

### ARTICOLO 58

#### Norme particolari

L'autorizzazione a costruire autorimesse private, negozi, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie e simili a completamento di edifici esistenti, viene concessa se essi costituiscono valida soluzione architettonica nell'insieme. Tali fabbricati devono sottostare alle norme stabilite per la zona in cui ricadono.

E' consentita la sistemazione a terrazzamenti con prato nelle coperture, purchè tale sistemazione assicuri la continuità degli spazi a verde quando ne esista la possibilità e ne sia riconosciuta l'opportunità.

Le aree con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, possono essere utilizzate solo nei modi che consentono di salvaguardare il verde e gli alberi esistenti.

### ARTICOLO 59

#### Aree scoperte

L'utilizzazione di aree scoperte deve prevedere la messa a dimora di alberature d'alto fusto, le zone prative, quelle inghiaiate, lastricate e destinate a attrezzature, giochi, ecc.

Deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale ove esse siano liberamente accessibili dal pubblico.

### ARTICOLO 60

#### Parcheggi

Nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni e gli ampliamenti, devono essere riservati spazi per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione destinata ad abitazione, uffici o negozi.

Spazi per parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente od anche in aree che non facciano parte del lotto, purchè siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trasciversi a cura del proprietario.

#### ARTICOLO 61

##### Protezione dell'ambiente

L'attività edilizia nell'ambiente storico è soggetta alle leggi vigenti sulla tutela delle cose di interesse storico e artistico. Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti, al fine di non permettere l'alterazione dell'ambiente il Sindaco e la Commissione Edilizia possono adottare tutte le possibili cautele per controllare ogni proposta di inserimento o di trasformazione nei suoi principali e secondari aspetti di massa, di linea, di colore, di materiali.

### CAPO VII°: EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI

#### ARTICOLO 62

##### Edifici ed ambienti con destinazioni particolari

Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografi, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati per uso industriale e commerciale, autorimesse ed officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi merci, impianti sportivi e simili sottostanno oltre che alle norme previste nel presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

#### ARTICOLO 63

##### Locali per allevamento e ricovero di animali

I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del Testo Unico sulle leggi sanitarie ed alla previsioni del P.R.G., e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

#### ARTICOLO 64

##### Fabbricati ad uso industriale

Per i fabbricati ad uso industriale si fa esplicito richiamo alle norme ed alle leggi vigenti in materia di scarico di rifiuti solidi e liquidi ed in materia di emissione di fumi, esalazioni ed odori.

La concessione di licenze edilizie è subordinata alla presentazione in sede di progetto, dello studio degli impianti di depurazione previsti e alla approvazione degli stessi da par-



te del Sindaco sentita la Commissione Edilizia ed eventualmente gli organi tecnici provinciali preposti all'igiene pubblica.

#### ARTICOLO 65

##### Attività commerciali

L'insediamento della attività commerciale deve rispondere oltre che alle norme del presente regolamento, alle prescrizioni contenute nella legge 11.6.1971 n. 426 con particolare riferimento agli articoli 13 e 14.

## TITOLO III°: LOTTIZZAZIONI DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

### CAPO I°: DOMANDA - CONVENZIONE - AUTORIZZAZIONE - ESECUZIONE

#### ARTICOLO 66

Domanda di lottizzazione 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 essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti occorrenti, un atto notarile nel quale dichiarino in loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) Rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno in scala 1:500, con l'indicazione dei caposaldi di riferimento;
- 2) Planimetria di progetto in scala 1:500;
- 3) Profili altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati;
- 4) Schemi planimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
- 5) Schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato), con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 6) Tabella dei dati di progetto, nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
- 7) Norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzioni, sulle essenze arboree della piantumazione nelle aree verdi, ecc.;
- 8) Relazione illustrativa del progetto, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- 9) Estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione
- 10) Planimetria su base catastale, in scala 1:2000 riportante i limiti delle proprietà, nonché destinazioni d'uso del suolo, previste dal P.R.G.;

## 11) Proposta di convenzione

I documenti a corredo, tutti debitamente firmati dal proprietario e dai tecnici che li hanno redatti, devono essere presentati in 3 (tre) copie, di cui una bollata

## ARTICOLO 60

## Proposta di convenzione

La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria entro termini prestabiliti precisati all'art. 4 legge 29 settembre 1964 n. 847 e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al seguente punto b;
- 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 relative alla lottizzazione o di quelle opere necessarie ad allacciare la zona interessata ai servizi pubblici. La quota è determinata in proporzione alla entità ed alla caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni;
- c) il termine, non superiore ai 10 (dieci) anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- d) l'impegno ad effettuare a titolo di cauzione, un deposito, in denaro o mediante polizza fidejussoria, presso la tesoreria comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore non minore del 30% del costo presunto delle opere di urbanizzazione determinato dalla Amministrazione Comunale;
- e) l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria, e, su richiesta del Comune, quelle di urbanizzazione secondaria o quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- f) la convenzione dovrà contenere altresì la precisazione delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria, da cedere gratuitamente al Comune, e/o, in alternativa anche parziale, nel caso per alcune aree si faccia riferimento ad attrezzature esistenti o programmate esternamente al comprensorio, il relativo equivalente in denaro; l'impegno relativo ai tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, che in nessun caso potranno essere eseguite posteriormente all'utilizzo (licenza di abitabilità o di agibilità dei lotti esificati e serviti dallo stesso). La convenzione dovrà essere sottoscritta da tutti i proprietari delle aree del comprensorio;
- g) rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio ai sensi dell'art. 75 del presente Regolamento.

## ARTICOLO 68

Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l'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 cessione dia luogo ad inconvenienti per il Comune; come pure può convenire che in luogo della cessione parziale delle aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una od alcune di tali opere. Di conseguenza nel caso di cui al comma precedente il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente alla quota parte degli oneri per le spese necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

## ARTICOLO 69

Procedura per la autorizzazione della lottizzazione

Il Sindaco, sentiti i pareri del tecnico comunale e della Commissione Edilizia Comunale, quando la lottizzazione proposta presenti delle difformità rispetto alle norme previste per la zona dal P.R.G., 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 della Commissione Regionale di controllo, il Sindaco provvede a chiedere il nulla osta all'Assessorato all'Urbanistica della Regione Lombardia.

Intervenuto detto "nulla osta" nonché l'approvazione della deliberazione consiliare, a norma dell'art. 14 octies della legge 17 agosto 1942 n.1150, si procede alla stipula della convenzione che, resa esecutoria dal Comitato Regionale di Controllo viene registrata e trascritta a cura e spese del lottizzante.

Il Sindaco quindi rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

## ARTICOLO 70

Validità della autorizzazione per le lottizzazioni

L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di 10 (dieci) anni entro i quali dovranno essere soddisfatti tutti gli impegni contenuti nella convenzione. Può convenirsi anche un termine più breve.

## ARTICOLO 71

Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi. Progetti relativi. Esecuzione. Controlli.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono tutte quelle specificate all'art. 7 delle norme di attuazione.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere autorizzati così come previsto agli articoli 1 e 2 del presente

Regolamento.

Gli uffici e servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tale fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

#### ARTICOLO 72

Penalità 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.

#### ARTICOLO 73

Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50% solo 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.

#### ARTICOLO 74

Licenze edilizie nella lottizzazione

Per la domanda ed il rilascio delle licenze edilizie per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nel Titolo I° del presente Regolamento.

### CAPO II°: COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE

#### ARTICOLO 75

Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede per la compilazione d'ufficio a spese degli interessati.

Il progetto di lottizzazione una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 (trenta) giorni dalla noti-

fica, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettano 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 procedere 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 incompleto degli elaborati indicati all'art. 65 del presente Regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme del P.R.G.

TITOLO IV°: DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I°: DISPOSIZIONI FINALI

ARTICOLO 76

Deroghe

Il Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente Regolamento e dalle norme di attuazione del P.R.G. limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico. Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nulla osta dei competenti Organi ai sensi dell'art. 3 della Legge 21 dicembre 1955 n.1357.

In tal caso il termine di 60 (sessanta) giorni previsto all'art. 9 del presente Regolamento è prorogato del tempo occorrente per lo svolgimento delle procedure relative al conseguimento dei nulla-osta predetti.

ARTICOLO 77

Adeguamento delle costruzioni preesistenti

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento nelle parti interessate dalla ricostruzione o riforma, devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

ARTICOLO 78

Controlli e repressione abusi

Ai sensi dell'art. 32 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n.1150, il Sindaco esercita, mediante i funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere che vengono effettuate nel territorio comunale.

Qualora le opere vengano effettuate non conformemente al progetto approvato, oppure nella loro esecuzione non si sia tenuto conto delle prescrizioni e delle modalità contenute nella licenza edilizia, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori riservandosi di prendere i provvedimenti che risultino necessari per apportare le modifiche o per la rimessa in pristino.

Per i lavori iniziati senza la licenza edilizia o proseguiti dopo la precitata ordinanza di sospensione le opere vengono considerate abusive ed il Sindaco può, previa diffida e sentito il parere della Sezione Urbanistica Regionale, ordinare la demolizione delle opere eseguite abusivamente a spese del contravventore senza pregiudizio delle sanzioni penali che

possono essere applicate nei confronti del proprietario, del direttore dei lavori e del costruttore congiuntamente responsabili.

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazioni Statali ed organi da esse dipendenti, il Sindaco ne informa il Ministero dei Lavori Pubblici agli effetti dell'art. 29 della Legge 17 agosto 1942 n.1150

#### ARTICOLO 79

##### Sanzioni

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento Edilizio vengono applicate ai termini degli articoli 107 e seguenti del T.U. della Legge Comunale e Provinciale 3 marzo 1934 n.383.

La inosservanza alle norme igienico-edilizie sono punibili con le penalità stabilite dall'art. 344 del T.U. sulle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934 n.1265.

Salvo quanto stabilito dalle Leggi sanitarie per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene, a norma dell'art. 41 della Legge 17 agosto 1942 n.1150, sostituito dall'art. 13 della legge 6 agosto 1967 n.765, si applica:

- a) L'ammenda fino a £. 1.000.000 (unmilione) per la inosservanza delle norme prescrizioni e modalità esecutive previste nell'art. 32 - primo comma - della Legge 17 agosto 1942 n.1150;
- b) L'arresto fino a sei mesi e l'ammenda fino a £. 2.000.000 (duemilioni) nei casi di inizio lavori senza licenza o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza del disposto dell'art. 28 della Legge stessa.

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

Fatte salve le predette sanzioni, le opere iniziate senza licenza o in contrasto con la stessa, ovvero sulla base di licenza successivamente annullata, ai sensi dell'art. 41/ter della Legge 17 agosto 1942 n.1150, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, nè di contributi o altre provvidenze dello Stato o di Enti pubblici.

Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel piano urbanistico.



## CAPO II°: DISPOSIZIONI TRANSITORIE

## ARTICOLO 80

## Opere già autorizzate

Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, non sono soggette alle nuove disposizioni purchè l'inizio dei lavori avvenga nei termini di validità della licenza rilasciata e le opere vengano ultimate entro 36 (trentasei) mesi dalla data di inizio.

## ARTICOLO 81

## Occupazione di suolo pubblico

Tutte le autorizzazioni e concessioni alla occupazione di aree pubbliche devono essere controllate, modificate ed eventualmente revocate entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, al fine di renderle non contrastanti con il pubblico decoro.

## ARTICOLO 82

## Depositi di materiali nelle zone residenziali

I depositi di materiali accatastati o alla rinfusa esistenti nelle zone residenziali e nelle fasce di rispetto della viabilità, devono essere eliminati entro il termine di 1 (anno) anno dalla entrata in vigore del presente Regolamento.

## ARTICOLO 83

## Canne fumarie

Le canne fumarie senza le tubazioni prescritte o che lasciano evidenti tracce all'esterno degli edifici devono essere sostituite con canne regolamentari (o abolite se possibile) entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

## ARTICOLO 84

## Antenne Radio e T.V.

Negli edifici esistenti sulla cui copertura siano installate più di due antenne per radio e per televisione, i proprietari devono provvedere alla sostituzione delle antenne individuali con una unica antenna centralizzata entro il termine di 3 (anni) dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento

## ARTICOLO 85

## Autorimesse private, lavanderie e simili

Le autorimesse private, le lavanderie e gli altri impianti e

costruzioni esistenti indicati al precedente art. 63, non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento, devono essere adeguati alle norme vigenti entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

#### ARTICOLO 86

##### Caratteristiche delle abitazioni di lusso

Ai sensi e per gli effetti della legge 2 luglio 1949 n. 408 e successive modificazioni ed integrazioni della legge 2 febbraio 1960 n. 35 e successive modificazioni ed integrazioni del decreto-legge 11 dicembre 1967, n. 1150 convertito nella legge 7 febbraio 1968, n. 26 sono considerate abitazioni di lusso quelle descritte nel D.M. 2 agosto 1969.

Adottato dal Consiglio Comunale in data .....  
con delibera N° .....

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

Pubblicato all'albo Pretorio il..... con  
n. opposizioni

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

Casatenovo, il.....

---

La delibera di adozione è rilevata conforme a legge  
dal C.R.C. sezione di Como all'atto n..... nella  
seduta del .....

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

Approvato dalla Giunta Regionale Lombarda con  
delibera n..... in data .....

IL PRESIDENTE

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

Il presente Regolamento Edilizio venne ripubblicato  
all'Albo Pretorio dal giorno ..... al giorno  
..... ai sensi dell'art. 62 T.U. della legge  
comunale e provinciale 3 marzo 1934 n. 383, modifica-  
to dall'art. 21 della legge 9 giugno 1947 n. 530.

Dall'Ufficio Comunale: il .....

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

Casatenovo, il .....

TITOLO I°: DISPOSIZIONI GENERALI	pag. 1
CAPO I°: OGGETTO DEL REGOLAMENTO	" 1
ARTICOLO 1 - Oggetto del regolamento	" 1
CAPO II°: RICHIESTA DELLA LICENZA EDILIZIA - ESAME DEI PROGETTI - PARERI	" 1
ARTICOLO 2 - Opere soggette ad autorizzazione	" 1
ARTICOLO 3 - Progetti e direzione lavori	" 2
ARTICOLO 4 - Domanda di licenza edilizia e allegati a corredo della domanda	" 2
ARTICOLO 5 - Procedura per la presentazione della domanda e per l'esame dei progetti e pareri	" 4
CAPO III° : COMMISSIONE EDILIZIA E DETERMINAZIONI DEL SINDACO	" 5
ARTICOLO 6 - Commissione Edilizia. Composizione	" 5
ARTICOLO 7 - Compiti della Commissione Edilizia	" 5
ARTICOLO 8 - Riunioni della Commissione Edilizia	" 6
ARTICOLO 9 - Determinazioni del Sindaco sulla domanda	" 6
ARTICOLO 10- Validità, decadenza della licenza edilizia	" 8
ARTICOLO 11- Varianti al progetto	" 9
CAPO IV° : ESECUZIONE DELLA LICENZA	" 9
ARTICOLO 12- Inizio dei lavori. Punti di linea e livello. Attacchi fognature e acquedotto	" 9
ARTICOLO 13- Direttore dei lavori e costruttore	" 9
ARTICOLO 14- Ordine di cantiere	" 10
ARTICOLO 15- Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico	" 10
ARTICOLO 16- Visite di controllo: termini e modalità	" 11
ARTICOLO 17- Norme particolari per i cantieri edilizi	" 11
CAPO V°: AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'	" 12
ARTICOLO 18- Opere soggette ad autorizzazione di abitabili- tà e agibilità	" 12
ARTICOLO 19- Domanda e procedura per l'autorizzazione di abitabilità e agibilità	" 12
TITOLO II°: PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO-EDILIZIE, ANTINCENDIO, DIVERSE E CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE	" 13
CAPO I° : ELEMENTI DI ABITABILITA'	" 13
ARTICOLO 20- Classificazione dei locali	" 13
ARTICOLO 21- Caratteristiche dei locali	" 13
ARTICOLO 22- Impianti speciali	" 14
ARTICOLO 23- Soffitti inclinati	" 15
ARTICOLO 24- Classificazione dei piani	" 15
ARTICOLO 25- Piani seminterrati	" 15
ARTICOLO 26- Sottotetti	" 16
CAPO II°: PARAMETRI EDILIZI E DISTANZA TRA I FABBRICATI	" 16
ARTICOLO 27- Parametri edilizi	" 16
ARTICOLO 28- Distanza tra i fabbricati e visuale libera	" 17
CAPO III° : PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE	" 17
ARTICOLO 29- Salubrità del terreno	" 17
ARTICOLO 30- Isolamento dall'umidità	" 17
ARTICOLO 31- Isolamento fonico	" 18
ARTICOLO 32- Fognature	" 18
ARTICOLO 33- Servizi igienici	" 19

ARTICOLO 34 - Rifornimento idrico	pag.	19
ARTICOLO 35 - Camere oscure. Impianti termici	"	19
CAPO IV° : PRESCRIZIONI ANTINCENDIO	"	20
ARTICOLO 36 - Copertura	"	20
ARTICOLO 37 - Pareti divisorie	"	20
ARTICOLO 38 - Scale e ascensori	"	20
ARTICOLO 39 - Canne fumarie	"	20
ARTICOLO 40 - Rinvio a leggi particolari	"	20
ARTICOLO 41 - Installazione di bombole a gas e di impianti di distribuzione stradale di gas liquido per autotrazione	"	21
CAPO V° : PRESCRIZIONI VARIE	"	21
ARTICOLO 42 - Decoro generale	"	21
ARTICOLO 43 - Manutenzione	"	21
ARTICOLO 44 - Tabele stradali e numeri civici	"	22
ARTICOLO 45 - Indicatori e apparecchi relativi e servizi pubblici	"	22
ARTICOLO 46 - Uscite dalle autorimesse e rampe	"	22
ARTICOLO 47 - Zoccolature	"	22
ARTICOLO 48 - Elementi aggettanti	"	23
ARTICOLO 49 - Intercapedini	"	23
ARTICOLO 50 - Coperture	"	23
ARTICOLO 51 - Recinzioni	"	24
ARTICOLO 52 - Mostre - Vettrine - Insegne	"	24
ARTICOLO 53 - Marciapiedi	"	24
ARTICOLO 54 - Zone verdi e parchi	"	24
ARTICOLO 55 - Depositi di materiale	"	25
ARTICOLO 56 - Raccolta di rifiuti solidi	"	25
CAPO VI° : CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE	"	26
ARTICOLO 57 - Norme generali	"	26
ARTICOLO 58 - Norme particolari	"	26
ARTICOLO 59 - Aree scoperte	"	26
ARTICOLO 60 - Parcheggi	"	26
ARTICOLO 61 - Protezione dell'ambiente	"	27
CAPO VII° : EDIFICI E AMBIENTI CON DESTINAZIONI PART.	"	27
ARTICOLO 62 - Edifici e ambienti con destinazioni partic.	"	27
ARTICOLO 63 - Locali per allevamento e ricovero animali	"	27
ARTICOLO 64 - Fabbricati ad uso industriale	"	27
ARTICOLO 65 - Attività commerciali	"	28
TITOLO III° : LOTTIZZAZIONI DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO	"	29
CAPO I° : DOMANDA - CONVENZIONE - AUTORIZZAZIONE - ESECUZIONE	"	29
ARTICOLO 66 - Domanda di lottizzazione e documenti a corredo	"	29
ARTICOLO 67 - Proposta di convenzione	"	30
ARTICOLO 68 - Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria	"	31
ARTICOLO 69 - Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione	"	31
ARTICOLO 70 - Validità della autorizzazione per le lottizzazioni	"	31

ARTICOLO 71 - Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi. Progetti relativi. Esecuzione, Controlli	pag.	31
ARTICOLO 72 - Penalità per inadempienza da parte del lottizzante	"	32
ARTICOLO 73 - Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione	"	32
ARTICOLO 74 - Licenze edilizie nella lottizzazione	"	32
CAPO II° : COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE	"	32
ARTICOLO 75 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione	"	32
TITOLO IV° : DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE	"	34
CAPO I°: DISPOSIZIONI FINALI	"	34
ARTICOLO 76 - Deroghe	"	34
ARTICOLO 77 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti	"	34
ARTICOLO 78 - Controlli e repressione abusi	"	34
ARTICOLO 79 - Sanzioni	"	35
CAPO II° : DISPOSIZIONI TRANSITORIE	"	30
ARTICOLO 80 - Opere già autorizzate	"	30
ARTICOLO 81 - Occupazione di suolo pubblico	"	36
ARTICOLO 82 - Depositi di materiali nelle zone residenziali	"	36
ARTICOLO 83 - Canne fumarie	"	36
ARTICOLO 84 - Antenne Radio e T.V.	"	36
ARTICOLO 85 - Autorimesse private, lavanderie e simili	"	30
ARTICOLO 86 - Caratteristiche delle abitazioni di lusso	"	37