



Comune di Salsomaggiore Terme

REGOLAMENTO

PER LA ESECUZIONE DEL

PIANO REGOLATORE GENERALE

APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE

ATTO N. 57 DEL

17/6/1958

Con le varianti introdotte dal Consiglio Superiore dei LL.
PP. - Sezione 6^a - in data 16.1.1960 n. 2284/112.-----

(Deliberaz. Consiglio com.le n. 81 in data 2.4.1962)



Comune di Salsomaggiore Terme

REGOLAMENTO

PER L'ESECUZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE
(approvato dal Consiglio Comunale ^{17/6/58 al n. 57} ~~17/6/58~~ al n. 57)
Come da Decreto del
Presidente della Repubblica

Con le varianti introdotte dal Consiglio Superiore
LL.PP. - sezione 6° - in data 16/1/1960 n. 2284/782 ^{2 febbraio 1961}
(deliberazione del C.C. n. 81 in data 2/4/1962)

ART. 1

Nella esecuzione del Piano Regolatore Generale del Comune di Salsomaggiore Terme si applicheranno le norme del presente Regolamento.

ART. 2

Per le zone di fabbricazione distinte con tratteggi e simboli convenzionali nei disegni originali della scala 1: 2.000 sono fissate le seguenti norme per il raggruppamento, il tipo e l'altezza degli edifici:

- le zone indicate con A sono destinate ad edifici in serie chiusa con un massimo di cinque piani, con un minimo di tre piani, compreso il terreno; area coperta non superiore alla metà dell'area totale disponibile;
- le zone indicate con B sono destinate ad edifici isolati raggruppati con un massimo di sei ed un minimo di tre piani, compreso il terreno; area coperta non superiore ad un terzo dell'area totale disponibile;
- le zone indicate con C sono destinate ad edifici isolati o raggruppati con un massimo di quattro piani ed un minimo di tre piani, compreso il terreno; area coperta non superiore ad un terzo dell'area totale disponibile;
- le zone indicate con D sono destinate a villini, palazzine o casette isolate con un massimo di tre piani, compreso il terreno; area coperta non superiore ad un quinto dell'area totale disponibile;
- le zone indicate con E sono destinate a impianti industriali;
- le zone indicate con F sono destinate a spazi liberi, parchi, giardini e impianti sportivi;

Il numero dei piani in elevazione consentito per ciascuna delle zone sopraindicate è sempre subordinato alla norma generale che l'altezza in gronda verso strada del fabbricato non superi una volta e mezzo la larghezza delle strade sulle quali prospetta se sorgente sul filo della strada oppure la distanza fra le fronti fabbricate nel caso di arretramento dal filo stradale. Per le costruzioni in angolo fra strade di diversa larghezza valgono le norme dei regolamenti comunali di edilizia e di igiene.

ART. 3

I terreni esterni ai limiti delle zone di fabbricazione di cui all'articolo precedente e comprese fra i detti limiti e il confine territoriale del Comune sono vincolati ad uso agricolo. Su di essi non potranno sorgere che i fabbricati necessari ed inerenti agli scopi agricoli delle zone stesse con non più di tre piani fuori terra.

ART. 4

L'edificazione in ogni singola zona dovrà uniformarsi, oltre che alle disposizioni particolari del presente Regolamento, anche alle altre norme generali del Regolamento Comunale di edilizia e di igiene.

ART. 5

I fabbricati della zona A, sia che si tratti di nuove costruzioni, sia che si tratti di ricostruzioni o riforme di fabbricati preesistenti, non potranno superare con l'altezza in gronda della facciata verso strada una volta e mezzo la distanza fra le fronti di fabbrica assegnata alla strada stessa del Piano Regolatore.

Quando lungo la fronte stradale già esistano fabbricati costruiti in confine di proprietà i nuovi fabbricati adiacenti dovranno essere eseguiti in aderenza degli esistenti.

L'indice di fabbricazione non potrà superare, in ogni caso, la metà dell'area totale disponibile.

ART. 6

Gli edifici delle zone B e C - sia di nuova costruzione che di ricostruzione o riforma degli esistenti, ed anche se risultanti dal raggruppamento di due o più corpi - dovranno sempre costituire una unica unità architettonica con tutte le fronti perimetrali a libero oggetto o prospetto, con uniformità e armonia di decorazione, di ricorrenza e di sagome, tenuto conto del dislivello del terreno sul quale debbono sorgere gli edifici contigui.

Una delle fronti del fabbricato dovrà coincidere con il ciglio stradale o esserne in arretramento di almeno m. 3. L'arretramento è obbligatorio lungo le strade specificatamente indicate nel piano e nella misura per ciascuna indicata. L'arretramento di almeno m. 3 è obbligatorio anche per le strade di lottizzazione privata delle zone B e C. Le fronti dei fabbricati non potranno avere lunghezza superiore a m. 40 per la zona B e a m. 30 per la zona C.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti o le riforme di costruzioni esistenti dovranno rispettare le distanze di almeno m. 5 dalle linee di confine di proprietà. Tali distanze vanno misurate dal massimo oggetto dei muri perimetrali, o dei muri di recinzione di balconi chiusi o di corpi sporgenti.

Sono tollerati i balconi e i terrazzi aperti per uno sporto massimo di m. 1.

L'indice di fabbricazione non potrà superare in ogni caso un terzo dell'area totale disponibile.

Gli spazi fra una costruzione e l'altra e fra le costruzioni e la strada saranno coltivati a giardino.

Le recinzioni di proprietà verso strada saranno costituite da cancellate su zoccolo alto non più di m. 1.

Le divisioni interne di proprietà potranno essere eseguite in muratura piena, purchè di altezza media non superiore ai metri 1. con sovrastante rete metallica o cancellata - e ciò in deroga alle disposizioni dell'art.886 C.C.

Di norma saranno consentite nell'area retrostante l'edificio principale ed a confine costruzioni per rimesse, serre od accessori, purchè ad un solo piano coperto a terrazza e di altezza massima di ml.3 (tre). Tali costruzioni dovranno avere aspetto architettonico non contrastante con quello dell'edificio principale, potranno essere costruite in aderenza al medesimo oppure a distanza di almeno ml.3 (tre).

Nelle zone B e C è vietata ogni costruzione di carattere a uso industriale.

ART. 7

~~Decorose~~, i villini, le palazzine, le casette isolate della zona D - sia di nuova costruzione, sia di ricostruzione o riforma - dovranno avere aspetto decoroso, sia nell'architettura di tutte le fronti, sia in ogni loro accessorio.

Sono ammesse costruzioni abbinatae, purchè costruite contemporaneamente e costituenti unità architettonica isolata, con uniformità e armonia di decorazioni, di ricorrenze e di sagome. Saranno consentite costruzioni staccate ad un solo piano, isolate o a confine, per rustici, rimesse, serre od accessori come nelle zone B e C. L'area complessivamente coperta dal fabbricato principale e dagli accessori non potrà superare il quinto dell'intero lotto di terreno su cui insistono le costruzioni. Tutta la rimanente area dovrà essere sistemata e mantenuta a giardino, e recintata da cancellate e chiusure come all'articolo precedente.

La fronte dei fabbricati verso strada dovrà coincidere con il ciglio stradale o esserne in arretramento di almeno metri tre. L'arretramento è obbligatorio lungo la strada specificatamente indicata nel piano. L'arretramento di almeno metri tre è obbligatorio anche per le strade di lottizzazione privata delle zone D.

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti o le riforme di costruzioni esistenti dovranno rispettare la distanza di almeno metri cinque dalle linee di confine di proprietà misurandosi tale distanza come all'articolo 6. Per le recinzioni vale quanto prescritto nell'art.6.

Sono vietate le costruzioni di carattere ad uso industriale e tollerate quelle di uso artigianale, purchè sulla fronte stradale non appaia destinazione diversa da quella civile.

ART. 8

Per le costruzioni della zona E valgono le prescrizioni del Regolamento edilizio, salvo le eventuali ulteriori prescrizioni riguardanti il particolare tipo di industria, che venissero adottate dalla Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia e l'Ufficiale Sanitario.

Gli edifici di tipo e uso industriale, sia di nuova costruzione, sia di ampliamento o riforma di preesistenti, che sorgessero in questa zona dovranno rispettare tutte le norme del precedente art.7 relative alla zona D, anche per quanto riguarda distanze e arretramenti

ART. 9

Nelle zone a verde indicate nei tipi e destinate a giardini pubblici a campi sportivi o da giuoco non potranno sorgere che le costruzioni strettamente necessarie ed inerenti agli scopi sportivi e di pubblico ritrovo.

ART. 10

L'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia, potrà adottare, con deliberazione del Consiglio Comunale, particolari norme architettoniche per talune vie e piazze del Piano, ed in tutti quei casi in cui lo richiedono ragioni di decoro edilizio urbano.

ART. 11

E' in facoltà dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia e l'Ufficiale Sanitario, di derogare, con motivate deliberazioni del Consiglio Comunale, dalle norme dei precedenti articoli dal 2° al 9°, quando si tratti di edifici pubblici o destinati ad attività di pubblico interesse, o rispondenti a speciali esigenze, ovvero quando col compenso dei volumi sia raggiungibile una migliore soluzione edilizia e urbanistica con pubblico vantaggio.

ART. 12

L'Amministrazione Comunale, sentiti la Commissione Edilizia e l'Ufficiale Sanitario, può autorizzare, con delibera del Consiglio Comunale, in via di eccezione e deroga, il completamento di edifici rimasti interrotti prima della approvazione da parte del Consiglio Comunale del presente piano, ancorchè non ricorrano le distanze di cui al presente regolamento, quando ciò risulti manifestamente utile ai fini di una migliore sistemazione estetica e funzionale degli edifici stessi.

ART. 13

Per l'occupazione delle aree destinate a sede di strade e spazi pubblici (vie, corsi, viali, piazze, giardini) nonché delle zone fabbricabili di cui all'art.34 del R.D. 8 febbraio 1923 n.422, l'Amministrazione Comunale procederà nei confronti dei proprietari a norma delle disposizioni della legge urbanistica 17 agosto 1942, numero 1150 e della legge per le espropriazioni per pubblica utilità 25 giugno 1865 n.2359 e sue successive modificazioni, nonché del presente Regolamento.

ART. 14

Gli allineamenti delle fronti dei lotti fabbricabili saranno quelli che risulteranno dal tracciamento sul terreno del Piano Generale mediante l'assegnazione di punti fissi da farsi a spese dell'edificante con verbale in doppio originale, di cui un esemplare sarà consegnato all'interessato e l'altro rimarrà negli atti del Comune.

ART. 15

Per le offerte delle indennità di esproprio e per le domande di contributo il Comune provvederà simultaneamente alle pratiche di

cui all'articolo precedente, trasmettendo poi al Prefetto i relativi elenchi, a sensi ed agli effetti degli articoli 24 e seguenti della legge 25 giugno 1865 n.2359.

ART. 16

L'elenco delle indennità di esproprio e dei contributi accettati o concordati col Comune sarà trasmesso al Prefetto, a sensi degli articoli 29 e 30 della legge 25 giugno 1865 n.2359. In confronto dei proprietari per i quali non si sia avuta la espressa accettazione si procederà alla perizia, ai sensi della legge 25 giugno 1865 n.2359 con richiamo all'art.2 pure della legge speciale 25 novembre 1926 n.2084.

ART. 17

Il Comune avrà la facoltà di conguagliare l'ammontare delle indennità di esproprio con quello dei contributi applicabili a norma della legge 25 giugno 1865 n.2359 e del Regolamento Comunale sul contributo di miglioria. La eventuale eccedenza di contributo sarà pagata dai proprietari di terreno con le norme delle leggi e dei Regolamenti in vigore.

ART. 18

Anche nelle località comprese nei limiti del Piano di ampliamento di cui al presente Regolamento nelle quali il Comune non abbia ancora dato esecuzione effettiva al piano stesso, e senza pregiudizio delle facoltà del Comune per quanto riguarda l'attuazione del Piano e l'applicazione dei contributi, tutte le fabbricazioni dovranno essere eseguite secondo le norme tracciate nel piano a sensi degli articoli 89 e 90 della legge 25 giugno 1865 e coll'osservanza delle disposizioni dei Regolamenti municipali in vigore.

ART. 19

Nei limiti del piano considerato dal presente Regolamento non è consentito ai privati l'apertura di strade private o consorziali senza autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione edilizia Comunale.

In ogni caso le nuove strade private dovranno uniformarsi al Piano generale, non guastarne o alternarne le direttive, sia in ordine alla viabilità; sia in ordine alle necessità estetiche ed edilizie ed i proprietari proponenti dovranno assicurarne la sistemazione e la manutenzione successiva per almeno un decennio.

ART. 20

Per le piantagioni da farsi sulle strade previste dal Piano Regolatore e sulle strade private aperte al pubblico il Comune è dispensato dall'obbligo dell'osservanza delle distanze dai confini di proprietà prescritte dall'art.892 del C.C. Per le piantagioni private nelle zone A-B-C-D-E è ammessa la distanza di m.1,50 dal confine di proprietà anche per alberi di alto fusto, sempre in deroga all'articolo citato dal C.C.