



LEGGE 28 febbraio 1969, n. 9 (pubblicata nell'albo del Palazzo Governativo il 10 marzo 1969).

Norme di attuazione del piano regolatore di Città.

Noi Capitani Reggenti

la Serenissima Repubblica di San Marino

Promulghiamo e mandiamo a pubblicare la seguente legge approvata dal Consiglio Grande e Generale nella seduta del 28 febbraio 1969:

CAPO I - Norme generali

Art. 1

Il Piano Regolatore Generale di Città viene attuato sulle aree vincolate con i Decreti in data 27-1-1961 n. 4 e in data 28 febbraio 1969 n. 7 e secondo i Piani Particolareggiati redatti dall'Ufficio Tecnico Governativo in conformità al progetto generale approvato con decreto 28 febbraio 1969 n. 8 previa l'autorizzazione della Commissione dei Lavori Pubblici, dell'Edilizia e per la Conservazione dei Monumenti, delle opere d'antichità e d'arte.

Le norme che regolano l'attuazione del Piano di cui al comma precedente sono stabilite dagli articoli che seguono.

Art. 2

Suddivisione in zone

Il piano Regolatore di Città viene suddiviso nelle seguenti zone:

- 1) Centri Storici di Città e Borgo;
- 2) Zone edificabili;
- 3) Zona sportiva;
- 4) Zone a verde o di pubblico interesse.

CAPO II - Centri Storici di Città e Borgo

Art. 3

Edificazione nei centri storici di Città e Borgo

L'edificazione all'interno della zona dei Centri Storici di Città e Borgo è ammessa quando riveste carattere di restauro conservativo.

In via eccezionale e sotto la particolare tutela della Commissione dei Lavori Pubblici dell'Edilizia e per la Conservazione dei Monumenti, delle opere d'antichità e d'arte è ammessa l'edificazione sulle aree libere al momento dell'entrata in vigore della presente Legge o la demolizione di fabbricati esistenti ove non comportino la compromissione di valori ambientali.

CAPO III - Zone edificabili

Art. 4

Classificazione delle zone edificabili

Le zone edificabili vengono classificate in zone completamento A, zone di completamento B, zone di Edilizia Popolare e zone residenziali estensive.

In esse non vi sono ammesse le industrie e le attività artigianali che in generale siano incompatibili, per ragioni igieniche o di quiete pubblica.

I fabbricati esistenti che contrastano con le norme di zona del Piano Regolatore di Città potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti norme. Sono ammesse solo opere di manutenzione, consolidamento e miglioramento dello stato attuale ove non comportino aumenti di volume, di altezza e di superficie coperta.

Art. 5

Norme di edificazione per le zone di completamento "A"

Per le aree ancora inedificate e per le eventuali demolizioni e modifiche delle costruzioni esistenti si applicano le seguenti norme:

- a) la superficie coperta dall'edificio non deve superare il 30% dell'area totale del lotto;
- b) la distanza minima dell'edificio dalle strade principali non deve essere inferiore a ml. 5;
- c) la distanza minima dell'edificio dalle strade secondarie che non superino i 6 ml. di larghezza, non deve essere inferiore a ml. 4;
- e) quando un confine è costituito per più della metà della sua lunghezza da un'area a verde pubblico o da una scarpata di sostegno di un'area a verde pubblico, la distanza dal confine stesso può essere portata ad un minimo di ml. 3.

Le altezze e conseguentemente i volumi consentiti verranno determinati in base ai seguenti criteri:

- f) sui lotti confinanti con il lato a valle delle strade sono consentiti due piani al di sopra della strada medesima per un'altezza massima, dalla superficie di questa ultima, alla linea di gronda o al piano di calpestio della copertura piana, di ml. 7,00, misurata a metà della facciata prospettante sulla strada stessa. Il colmo del tetto non deve essere in ogni caso più alto di ml. 2,40 rispetto alla linea di gronda;

g) sui lotti confinanti con il lato a monte delle strade sono consentiti tre piani per una altezza massima dalla superficie stradale alla linea di gronda, misurata come alla lettera "f", di ml. 10,00. Il colmo del tetto come alla lettera "f";

h) per lotti intermedi, non confinanti con pubbliche vie, sono consentite costruzioni di non più di tre piani per una altezza massima di ml. 10,00 dalla linea di gronda o dal piano di calpestio della copertura piana, al piano di calpestio del piano terra. La quota minima di detto piano è quindi del massimo sbancamento consentito, deve essere al di sopra, o comunque non inferiore al livello della quota più alta del terreno del lotto sottostante.

Il piano di calpestio del piano terra, in ogni sua parte non deve essere più alto di cm. 70 rispetto al piano di sbancamento minimo anzidetto o, in genere, rispetto al piano naturale o artificiale del terreno.

i) Nei lotti di cui alla lettera "f" sono consentiti unicamente quegli sbancamenti indispensabili per ricavare un piano abitabile o per garages al di sotto della superficie stradale.

Il piano di calpestio dell'ambiente non potrà avere quota inferiore a quella della parte più alta del terreno del lotto o della superficie media della strada sottostante.

Detto piano di calpestio deve essere inoltre a non più di ml. 3,30 da quello soprastante.

Se la pendenza naturale del terreno e gli sbancamenti da tempo esistenti lo consentono, sempre nei lotti di cui alla lettera "f", è consentito prevedere altri piani sottostanti, purché ricavati con le limitazioni imposte dalle condizioni esistenti del terreno e senza dover effettuare ulteriori sbancamenti.

l) Sono consentiti locali ad uso cantina ricavati al di sotto del piano di calpestio del piano terra, purché con superficie non superiore alla metà di quella coperta dall'edificio. L'accesso deve essere solamente dall'interno dello stesso edificio. Sulle sezioni e piante di progetto devono essere chiaramente indicate le prese d'aria, dirette o indirette dall'esterno, distribuite su almeno due delle pareti perimetrali.

In ogni caso il soffitto della cantina non deve essere in ogni suo punto o più di cm. 60 sopra il piano di campagna circostante sia esso naturale o artificiale.

Art. 6

Norme di edificazione per le zone di completamento "B"

Per le nuove costruzioni e per le modifiche di quelle preesistenti si devono seguire le seguenti norme:

a) la superficie coperta dall'interno edificio non deve superare il 30% della superficie totale del lotto;

b) la distanza minima dell'edificio dalle strade principali non deve essere inferiore a ml. 5;

c) la distanza minima dell'edificio dalle strade secondarie la cui larghezza non superi i ml. 6 non deve essere inferiore a ml. 4;

d) la distanza minima dell'edificio dai confini non deve essere inferiore a ml. 4;

e) quando un confine è costituito per più della metà della sua lunghezza da un'area a verde pubblico o da una scarpata di sostegno di un'area a verde pubblico, la distanza dal confine stesso può essere portata ad un minimo di ml. 3;

f) sui lotti confinanti col lato a valle delle strade è consentito un solo piano al di sopra della strada per una altezza massima, dalla superficie di quest'ultima alla linea di gronda o al piano di calpestio della copertura piana (misurata a metà della facciata prospettante sulla strada stessa) di ml. 4.

Il colmo del tetto non deve essere, in ogni caso, più alto ml. 2,40 rispetto alla linea di gronda.

g) Sui lotti confinanti con il lato a monte delle strade sono consentiti due piani per un'altezza massima dalla superficie stradale alla linea di gronda o al piano di calpestio della copertura piana (misurata come alla lettera "f") di ml. 7. Il colmo deve avere la misura indicata nella lettera "f".

h) Per lotti intermedi, non confinanti con pubbliche vie, sono consentite costruzioni di non più di due piani per un'altezza massima di ml. 7,00 dalla linea di gronda o dal piano di calpestio della copertura piana al piano di calpestio del piano terreno.

La quota minima di detto piano e quindi del massimo sbancamento consentito, deve essere al di sopra o comunque non inferiore al livello della quota più alta del terreno del lotto sottostante.

La superficie di calpestio del piano terra, in ogni sua parte, non deve essere più alta di cm. 70 rispetto al piano di sbancamento minimo anzidetto o, in genere, rispetto al piano naturale o artificiale del terreno.

i) Per i piani ricavabili nei lotti di cui alla lettera f) valgono le norme fissate nella lettera i) dell'art. 5;

l) per i lotti ad uso cantina ricavati al di sotto del piano di calpestio del piano terra valgono le norme stabilite nella lettera l) dell'art. 5.

Art. 7

Norme di edificabilità nella zona di edilizia popolare

Per le costruzioni che sorgeranno nella zona di edilizia popolare devono osservarsi le seguenti norme:

a) la superficie coperta dall'edificio non deve superare il 35% dell'area totale del lotto;

b) il rapporto, espresso in mc/mq., fra il volume massimo costruibile e la superficie totale del lotto, non deve essere superiore a 3,5;

c) la distanza minima dell'edificio dalle strade non deve essere inferiore a ml. 7;

d) la distanza minima dell'edificio dai confini interni non deve essere inferiore a ml. 11;

e) l'altezza massima dell'edificio non deve superare i ml. 14;

f) il numero massimo dei piani non deve essere superiore a 4.

Art. 8

Zone residenziali estensive

Le zone residenziali estensive sono le zone destinate esclusivamente all'abitazione e pertanto non possono accogliere edifici per funzioni diverse.

Nelle abitazioni situate nelle zone di cui al comma precedente sono consentite attività artigianali che possono recare molestia con rumori, produzioni di fumo di cattivi odori o esalazioni nocive, e in genere non approvate dall'Ufficiale Sanitario.

Art. 9

Norme per l'edificazione nelle zone residenziali

estensive

La costruzione degli edifici nelle zone residenziali estensive è soggetta alle seguenti norme:

- a) la superficie minima del lotto non deve essere inferiore a mq. 800;
- b) la superficie coperta dell'edificio non deve superare il 22% della superficie totale del lotto;
- c) il rapporto, espresso in mc/mq., fra il volume massimo costruibile e la superficie totale del lotto non deve essere superiore a 1,1;
- d) la distanza minima dell'edificio dalle strade non deve essere inferiore a ml. 7;
- e) la distanza minima dell'edificio dai confini non deve essere inferiore a ml. 5;
- f) l'altezza massima dell'edificio non deve essere superiore a ml. 7,00;
- g) nei terreni con pendenza superiore al 40% è ammessa una distanza massima fra il piano di calpestio del piano terra e la superficie originaria del terreno, da misurarsi in verticale, di ml. 2, sia dal lato a valle che dal lato a monte.

Nei terreni con pendenza compresa fra il 20% e il 40% la distanza massima suddetta è ridotta a ml. 1,50.

Nei terreni con pendenza inferiore al 20% tale distanza massima deve essere di ml. 1.

E' fatto divieto di utilizzare in qualsiasi maniera la superficie coperta che si venisse così a creare dal lato a valle.

h) L'altezza massima dei tagli di sbancamento limitatamente alla zona d'ingombro dell'edificio e dei servizi d'accesso e quella massima dei terrazzamenti di riporto misurata come al punto "g" deve essere di ml. 2 per terreni con pendenza superiore al 40%, di ml. 1,50 per terreni con pendenza compresa fra il 20% e il 40% e di ml. 1 per terreni con pendenza inferiore al 20%;

i) sono consentiti locali ad uso cantina come alla lettera "l" dell'art. 5 ma la superficie ammessa per i locali medesimi non deve superare un quarto di quella coperta dall'edificio e deve essere ricavata esclusivamente nella parte a monte dello stesso;

l) le alberature esistenti su ogni lotto edificabile, vanno rigorosamente rispettate compatibilmente con la necessità costruttiva.

I proprietari sono obbligati a riservare a verde privato almeno il 70% dell'area scoperta, mentre il restante 30% potrà essere sistemato secondo le esigenze dei percorsi interni. I proprietari dei lotti sono altresì tenuti a piantumare con essenze arboree adatte le aree a verde per non alterare le caratteristiche della zona.

In quelle parti e lotti delle "zone residenziali di espansione" che confinano, dal lato valle, con la superstrada da Murata a Montalbo e con la strada consolare dalla località "Fondi" all'innesto di Via della Tana, e con tutte le altre strade principali, non è permesso costruire con altezze superiori al piano stradale soprastante.

L'allineamento più prossimo deve quindi essere quello che consentirà una costruzione il cui colmo di tetto o piano di terrazza rimanga di ml. 1 in media al di sotto del livello stradale.

Nei lotti a monte l'edificazione è permessa in forma tale da non chiudere e da non costituire ostacolo alcuno ai coni visuali di interesse panoramico.

CAPO IV - Zona Sportiva

Art. 10

La sistemazione della zona sportiva deve essere eseguita in base ai progetti particolareggiati redatti a cura dell'Ufficio Tecnico ed autorizzati dagli Organi competenti.

CAPO V - Zone a verde

Art. 11

Le zone a verde si distinguono in:

- a) zone a verde attrezzato ove devono essere sistemate attrezzature di svago e riposo;
- b) zone a verde naturale nelle quali non vi sono ammesse attrezzature di sorta.

CAPO VI - Viabilità

Art. 12

Lo Stato, attraverso i suoi organi tecnici, si riserva di decidere la sede esatta e definitiva, i particolari ed i dettagli della rete viaria esistente ed in progetto al momento della stesura dei piani particolareggiati di zone, nei quali verrà pure definita la rete delle fognature, dell'acquedotto e delle linee elettriche.

In particolare le aree adiacenti alla sede della strada di scorrimento tangenziale il nucleo urbano di Città, per una fascia di terreno di ml. 12 di larghezza per parte, da misurarsi a partire dai rispettivi

limiti laterali; sono destinati alla realizzazione di una serie di parcheggi e di attrezzature di collegamento col Centro Storico ed altre opere complementari.

La sede della ex ferrovia, in tutte le sue parti esterne ed interne, viene vincolata quale potenziale percorso di collegamento meccanizzato, fra Borgo, periferia e Centro di Città.

Sulla strada di scorrimento tangenziale non sono consentiti innesti stradali per accesso a proprietà private.

CAPO VII - Norme transitorie e finali

Art. 13

Trasformazione di fabbricati preesistenti

I fabbricati esistenti che contrastano con le norme di zona del Piano Regolatore di Città potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle norme di cui alla presente Legge. Sono ammesse opere di manutenzione, consolidamento e miglioramento dello stato attuale allorchè non comportino aumenti di volume, di altezza o di superficie coperta.

Art. 14

Licenze di edificazione concesse prima dell'approvazione del Piano

Restano valide, salvo casi di pubblica utilità, le licenze di edificazione concesse prima dell'entrata in vigore della presente legge; alla loro scadenza non è ammesso il rinnovo se non in base alle presenti norme.

Art. 15

Variazioni al Piano

Le variazioni che si dovessero rendere necessarie nel corso dell'attuazione del Piano Regolatore di Città, dovranno essere sottoposte dall'Ufficio Tecnico all'esame preventivo della Commissione dei Lavori Pubblici e dell'Edilizia per un parere in merito e quindi essere sottoposte, con la stessa procedura praticata per il Piano, al Congresso di Stato ed al Consiglio Grande e Generale per l'approvazione definitiva.

Art. 16

Norme transitorie per le zone non comprese nel Piano Regolatore

Per tutte le zone al di fuori dei limiti del Piano Regolatore di Città, dei centri urbani già regolamentati e delle lottizzazioni già approvate, ai fini del rilascio della licenza di costruzione, deve essere richiesta la dichiarazione di edificabilità prima della presentazione del progetto edilizio.

Art. 17

Deroghe agli indici di zona per ragioni di pubblica utilità

Nell'ambito del presente piano, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Governativo, è facoltà della Commissione dei Lavori Pubblici e dell'Edilizia, per ragioni di pubblica utilità, di proporre deroghe agli indici di zona e licenze di costruzione in deroga agli indici medesimi per edifici pubblici o di pubblico interesse che chiaramente debbano essere risolti attraverso composizioni planivolumetriche particolari.

La concessione delle deroghe di cui al comma precedente spetta al Consiglio Grande e Generale.

Art. 18

Modalità per la redazione e presentazione dei progetti

alla Commissione Edilizia

La redazione e la presentazione dei progetti alla Commissione Edilizia deve essere eseguita in conformità alle norme che seguono:

- 1) Nella redazione dei progetti per edifici di abitazione è fatto obbligo di prevedere un locale per servizio d'autorimessa per ciascun appartamento.
- 2) In materia di coperture, prospetti, tinteggiature esterne, recinzioni, sbancamenti e riporti di terreno, pur restando al progettista la massima libertà di scelta, è data facoltà alla Commissione dei Lavori Pubblici e della Edilizia, come disposto dalla Legge 13 Agosto 1960 n. 22, di accettare o respingere le soluzioni presentate, chiedere o suggerire rifacimenti parziali o totali, prescrivere l'uso di materiali o colori diversi, indicare forme più appropriate.
- 3) Ai progetti presentati alla Commissione dovranno essere allegati, oltre agli elaborati richiesti alle voci successive, campioni di colore per le tinteggiature esterne nonché tutti quei disegni in pianta, sezione e prospetto, o eventualmente schizzi e prospettive necessarie ad illustrare chiaramente le forme, i colori ed i materiali delle coperture, facciate e recinzioni. Possono inoltre essere richiesti campioni dei materiali.
- 4) Per edifici pubblici o privati, ma di pubblico interesse, è pure d'obbligo prevedere all'interno dei confini del terreno interessato, sia esso di proprietà della Ecc.ma Camera o privata, uno spazio adeguato per il parcheggio delle automobili; gli accessi dalla pubblica via devono essere razionalmente ubicati e indicati chiaramente.

Nel caso che l'area destinata al parcheggio non sia adeguata o tale funzione debba gravare in tutto o in parte sulla pubblica via, la Commissione dei Lavori Pubblici e dell'Edilizia può richiedere il rifacimento del progetto al fine di eliminare l'inconveniente o, nel caso di impossibilità, vietare quella destinazione d'uso dell'edificio che è causa dell'inconveniente medesimo.

- 5) I progetti di costruzione devono essere presentati nella apposita cartella, in quadruplica copia, piegati formato cm. 21x31.

Essi devono essere così corredati:

- a) Intestazione con le generalità e firma del proprietario dell'edificio e destinazione d'uso dell'edificio medesimo, generalità e firma del progettista.

- b) Tabella con tutti i dati relativi alla superficie reale e catastale del lotto, alla superficie coperta dell'edificio, all'altezza, volume e distanza dai confini e dalle strade.
- c) Piantina catastale in scala 1 : 1000 o 1 : 2000 del lotto interessato e della zona circostante per un raggio di circa m. 200 rispecchiante la situazione attuale e reale delle pubbliche vie e piazze e delle particelle in essa comprese, con i confini di proprietà e gli edifici che vi insistono.
- d) Piantina in scala 1 : 500 riprodotte esattamente la configurazione reale del lotto le sue misure di confine con inclusa la pianta della superficie coperta dall'edificio di progetto, le quote delle sue dimensioni e delle sue distanze dai confini privati e pubblici, i lotti confinanti con i rispettivi edifici esistenti, le loro distanze dai confini e i nomi dei proprietari.
- e) Le piante in scale 1 : 100, di tutti i piani compresi gli eventuali interrati e le soffitte, i prospetti su tutti i lati, le sezioni, in particolare quella sul vano scala, se esiste, e quella o quelle in senso monte-valle necessarie per la migliore comprensione della sua collaborazione sul terreno. Nelle sezioni devono essere evidenziati gli sbancamenti e i riporti previsti rispetto all'andamento naturale della superficie del lotto.
- Le piante del piano o piani terra devono riprodurre oltre che la sezione orizzontale dell'edificio, l'intera estensione del lotto, la sistemazione del giardino con l'ubicazione eventuale degli alberi di maggior mole, i percorsi pedonali e carrabili, la ubicazione tratteggiata delle fosse biologiche e degli allacciamenti alla fogna pubblica, le zone lasciate a verde, la recinzione e gli accessi dalle pubbliche vie.
- Tutti gli elaborati devono essere perfettamente quotati in ogni parte necessaria per una loro precisa lettura.
- f) Un'ampia relazione illustrativa delle soluzioni distributive e strutturali dell'edificio progettato, dei materiali, della tinteggiatura, della recinzione e tipo di copertura presentati, della sistemazione del suolo circostante e di quant'altro possa servire alla migliore comprensione del progetto.
- g) Fotografie del terreno e della zona circostante per una chiara individuazione del posto, per l'accertamento del verde esistente e della consistenza edilizia.
- h) Il proprietario ed il progettista con l'apposizione delle rispettive firme si rendono ugualmente responsabili ad ogni effetto di Legge della veridicità e della esattezza di tutto ciò che, in disegno ed in scritto, è contenuto nei documenti ed elaborati presentati alla Commissione Edilizia.

Art. 19

Computo degli indici edilizi

Le modalità per il computo degli indici edilizi sono le seguenti:

- a) Per area coperta si intende l'area determinata e circoscritta da muri, pilastri, colonne o chiusure di qualsiasi tipo, siano esse anche soltanto mobili o parziali, se sottostanti ad una copertura piana o a falde inclinate; essa va computata per tutte le opere esistenti e di progetto in relazione all'intero lotto comprendendo anche la proiezione sul piano dei corpi aggettanti comunque chiusi perimetralmente, quando tali chiusure superino un metro e venti centimetri di altezza.

- b) Le distanze dalle strade e dai confini si misurano sulla normale di distanza minima dal vivo dei corpi aggettanti comunque chiusi perimetralmente alla linea di confine, quando tali chiusure superino un metro e venti centimetri di altezza, ovvero dal vivo di balconi e terrazze a sbalzo di aggetto superiore a ml. 2,00.
- c) Nella determinazione della distanza minima dalle strade si tiene conto dell'eventuale allargamento stradale previsto nel piano e quindi la distanza dalla strada si misura dal nuovo allineamento stradale.
- d) L'altezza dei fabbricati, per la successiva determinazione dei volumi, si misura in ogni punto del fabbricato stesso dal piano di calpestio del piano terra alla linea di gronda o al piano di calpestio della copertura piana.
- e) Per le distanze ammesse fra il piano di calpestio del piano terra e la superficie naturale del terreno si applicano le norme specifiche delle singole zone.
- f) Nella presentazione dei progetti alla Commissione Edilizia viene fatto obbligo di allegare quelle sezioni altimetriche del terreno e dell'edificio, in scale 1 : 100 in direzione monte- valle, necessarie per il controllo di tali distanze.

Art. 20

Per quanto non previsto dalla presente Legge restano valide le norme stabilite dalle vigenti disposizioni in materia edilizia.

Art. 21

Organi di vigilanza

La Commissione dell'Edilizia o funzionari da essa delegati, gli organi dell'Ufficio Tecnico Governativo e dell'Ufficio d'Igiene e Sanità hanno il compito di accertare le violazioni alla presente legge e di farne denuncia alla Autorità Giudiziaria con apposito verbale.

Gli Organi di vigilanza hanno la facoltà di visitare in qualunque momento i luoghi interessati all'applicazione della presente Legge.

Art. 22

Penalità

Nei confronti dei contravventori alle disposizioni ed agli obblighi contenuti nella presente Legge si applica la multa, secondo la gravità dell'infrazione, da L. 50.000 a L. 1.000.000 salvo che il fatto non costituisca reato più grave.

Insieme alla multa può essere ordinata dal Magistrato anche la demolizione degli edifici e delle costruzioni di qualunque genere eseguite in violazione alla presente Legge.

Art. 23

La presente Legge entra in vigore il 15 marzo 1969.

Data dalla Nostra Residenza, addì 4 marzo 1969-1668 d.F.R.

I CAPITANI REGGENTI

Pietro Giancecchi - Aldo Zavoli

IL VICE SEGRETARIO DI STATO

PER GLI AFFARI INTERNI

L. Lonfernini