

COMUNE DI SANDIGLIANO

(Provincia di Vercelli)

NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO CON ALLEGATO PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

P A R T E 1^a

A U T O R I Z Z A Z I O N I

Capo 1°

OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE ED AUTORITA' COMPETENTI AL RILASCIO

Art. 1

GENERALITA'

Chiunque nel territorio del Comune intende eseguire un'opera interessante comunque l'edilizia, od il suolo e sottosuolo, come dettagliatamente specificato in seguito, deve sottostare alle norme del presente Regolamento, ed allegato Programma di Fabbricazione, e di tutte le Leggi e Regolamenti in vigore riguardanti l'opera, e conseguire preventivamente apposita autorizzazione da rilasciarsi dal Sindaco. Per le sole opere ordinate dall'Autorità Giudiziaria è sufficiente la denuncia al Sindaco prima di intraprendere l'esecuzione, che dovrà comunque rispondere alle norme del presente Regolamento.

Sono chiamati a pronunciarsi sulle opere sottoposte ad approvazione preventiva a seconda della natura delle opere stesse :

- a)+ il Sindaco
- b)- il Consiglio Comunale.

Una Commissione Edilizia, composta con le modalità stabilite dal presente Regolamento, è chiamata ad esprimere il parere di competenza in merito ai progetti sottoposti ad approvazione municipale.

Art. 2

AUTORIZZAZIONI DI COMPETENZA DEL SINDACO

Il Sindaco rilascia le licenze edilizie relative alle opere che richiedono l'autorizzazione comunale, sentito il parere della Commissione Igienico-Edilizia e degli organi chiamati per legge a esprimere in merito il proprio giudizio.

REGOLAMENTO EDILIZIO

P r e m e s s a

Il presente Regolamento Edilizio stabilisce le norme atte a disciplinare in tutto il territorio comunale le costruzioni edilizie e le opere di qualsiasi genere, eseguite sia dai privati quanto dagli enti pubblici, su suolo e sottosuolo pubblico e su suolo e sottosuolo privato, anche se completamente interne e non visibili dalle sedi stradali e dai luoghi pubblici in genere.

Le norme che seguono hanno lo scopo di salvaguardare l'estetica, la stabilità, l'igiene, l'organicità e la sicurezza degli edifici in conformità alle leggi ed ai regolamenti promulgati dallo Stato.

Oltre alle norme del presente Regolamento le opere ed i lavori di qualsiasi genere dovranno soddisfare a tutte le disposizioni legislative e regolamentari riguardanti l'opera, in vigore al momento della sua esecuzione e principalmente:

- al Testo Unico delle Leggi Sanitarie (R.D. 27/7/1934 n. 1265) ed alle Circolari Ministeriali sull'igiene del suolo e degli abitanti, nonché ai Regolamenti Generali e speciali sull'igiene del lavoro, sulla costruzione delle scuole, degli ospedali, degli alberghi, ecc.;
- alla Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765, ai relativi Decreti Ministeriali di attuazione del 1° e 2 aprile 1968, ed alle successive modificazioni ed integrazioni;
- alle Leggi per la tutela degli ambienti monumentali e delle zone paesistiche (1° giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497) e relativi regolamenti (3 giugno 1940 n. 1357);
- alle disposizioni circa la stabilità e la sicurezza delle opere in cemento armato ed in precompresso (Legge n. 1086 del 5/11/1971 e D.M. 30/5/1972), quelle sui locali di pubblico spettacolo ed autorimesse pubbliche e private, sui depositi degli infiammabili ed in materia di protezione antincendi (D.M. 27/9/1965 n. 1973 e Legge 27/12/1941 n. 1570).

ne lo ritenga opportuno.

La Commissione Edilizia può far partecipare consultivamente alle sue riunioni in via eccezionale altri funzionari o liberi professionisti specialmente versati in materia da trattarsi dalla Commissione stessa.

Il Segretario Comunale ed un suo delegato, assiste quale segretario, alle riunioni della Commissione e redige i verbali delle deliberazioni, che verranno sottoscritti dal Presidente e dal Segretario suddette, e dai membri presenti. Le riunioni della Commissione sono valide quando vi partecipano, oltre al Presidente, almeno due dei membri elettivi.

In caso di parità di voti sarà preponderante quello del Presidente.

La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere il suo parere:

- a)- sull'interpretazione e sulle modifiche al presente Regolamento;
- b)- su tutti i progetti di opere soggette ad autorizzazione;
- c)- sui progetti d'impianti e di servizi di uso pubblico, nonché progetti di sistemazione urbanistica.

Tutte le pratiche debbono essere prese in esame con rigorose rispetto della precedenza, in base alla data di presentazione.

La Commissione Edilizia può delegare uno o più membri ad effettuare indagini complementari e sopralluoghi, con l'incarico di riferire poi con parere motivato nella riunione successiva; parere da allegarsi al verbale della riunione.

Essa può pure invitare i progettisti (e solo i progettisti) a venire ad illustrare e chiarire di presenza i loro elaborati, oppure, quando ne sia riconosciuta l'opportunità, può accogliere, al medesimo scopo, eventuali richieste degli stessi per essere sentiti.

I membri della Commissione non possono presenziare all'esame ed alla discussione di progetti o di iniziative in genere di cui siano autori o promotori od in cui siano comunque interessati, salvo che siano invitati per fornire chiarimenti.

I pareri espressi dalla Commissione hanno carattere consultivo e non costituiscono presunzione alla concessione dell'autorizzazione, che rimane riservata esclusivamente al Sindaco; quando questo però decide in difformità con il parere della Commissione Igiene-Edilizia è tenuto a darne comunicazione alla stessa con la motivazione relativa.

Contro le decisioni del Sindaco è ammesso il ricorso nei modi stabiliti dalla legge.

Art. 3

AUTORIZZAZIONI DI COMPETENZA DEL CONSIGLIO COMUNALE

Il Consiglio Comunale, sentiti i pareri della Commissione Igiene-Edilizia, delibera sull'apertura e soppressione e modificazione di qualsiasi via, vicolo, piazza, viale, passaggi, ecc. nonché sull'adozione, soppressione e modificazione dei piani urbanistici.

In particolare, il Consiglio Comunale dovrà deliberare sulle convenzioni relative alla lottizzazione di terreni a scopo edilizio, ai sensi dell'art. 8 della Legge 6/8/1967 n. 765.

Art. 4

COMMISSIONE IGIENICO-EDILIZIA

Si compone di tre membri di diritto e tre membri elettivi, e si compone quindi in complesso di sei membri.

Sono membri di diritto:

- Il Sindaco e l'Assessore ai Lavori Pubblici in sua rappresentanza, Presidente;
- l'Ufficiale Sanitario;
- un rappresentante del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (art. 33 Legge 27/12/1941 n. 1570).

Sono elettivi con nomina consigliere:

- tre membri scelti fra le persone di riconosciuta competenza in materia urbanistica ed edilizia, di cui almeno un tecnico laureato, architetto od ingegnere, anche se non residente nel Comune, ed un geometra e perito edile anche se non residente nel Comune, regolarmente iscritti ai propri albi professionali.

I membri dureranno in carica anni tre, e sono rieleggibili.

Saranno ritenuti dimissionari quei membri elettivi che, senza giustificazione, risultassero assenti a più di tre riunioni consecutive della Commissione.

La Commissione Edilizia si riunisce ordinariamente una volta al mese, straordinariamente ogni qualvolta il Presidente della Commissione

salva sempre la osservanza delle disposizioni sancite da leggi ed altri regolamenti in vigore, per i seguenti lavori:

- demolizione e ricostruzione parziale o totale di pavimenti;
- coloritura e decorazioni interne;
- impianti elettrici, telefonici e radio, impianti idraulici e sanitari, impianti di riscaldamento e di ventilazione, di ascensori, montacarichi, ecc., salve le osservanze delle disposizioni sancite da leggi e da altri regolamenti.

Capo 2°

CONSEGUIMENTI E VALIDITA' DELLE AUTORIZZAZIONI

Art. 7

DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE E DOCUMENTAZIONI RELATIVE

Le domande di approvazione dei progetti devono essere stese su carta in competente bello, indirizzate al Sindaco, e munite della documentazione precisata all'articolo seguente.

I progettisti ed i direttori dei lavori debbono essere professionisti iscritti rispettivamente agli albi professionali e per le specializzazioni e limiti loro assegnati dalle vigenti leggi e disposizioni.

I costruttori debbono essere autorizzati all'esecuzione delle opere loro commesse a mezzo di apposito certificato rilasciato dal Genio Civile o di equivalenti documenti di idoneità conseguiti da Uffici Tecnici Statali, o certificati di autorità competenti.

Art. 8

DOCUMENTAZIONE OCCORRENTE PER PRESENTARE PROGETTI, CONSEGUIRE L'AUTORIZZAZIONE AD ESEGUIRE LE OPERE

La richiesta di licenza ed i tipi del progetto debbono essere firmati:

- a)- dalla persona per conto della quale la costruzione viene eseguita;
- b)- dal proprietario del terreno, quando sia persona diversa da chi

Art. 5

OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

In tutto il territorio del Comune è vietato procedere all'attuazione di qualsiasi opera edilizia senza formale autorizzazione comunale, con la sola esclusione di quelle elencate nell'art. 6.

E' del pari vietato, senza nuova autorizzazione, apportare varianti nell'esecuzione dei progetti approvati;

Il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore degli stessi, sono responsabili di ogni inosservanza, così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza di costruzione.

Sono soggette ad autorizzazione le seguenti opere:

A)- Opere edilizie:

- 1)- costruzioni, ampliamenti, ricostruzioni, riattamenti, restauri, trasformazioni e modificazioni in genere, demolizioni anche parziali, sia esterne che interne, opere e costruzioni sotterranee;
- 2)- scavi, reinterri e modificazioni al suolo pubblico o privato in opere e costruzioni sotterranee;
- 3)- erezione di monumenti e di costruzioni di qualsiasi genere, tanto nei civici cimiteri quanto in altre località pubbliche;
- 4)- coloriture e decorazioni esterne a fabbricati ed a recinzioni;
- 5)- collocazione di insegne e scritte pubblicitarie, di mostre e vetrine, di tende e di tabelle, di cartelli, cartelloni, luci e di qualsiasi altra opera od oggetto di rilievo che sia visibile da spazi pubblici.

B)- Opere di urbanizzazione tecnica:

- 6)- fognature, acquedotti, illuminazione pubblica, ecc.;
- 7)- opere inerenti alla formazione di strade e di passaggi privati.

C)- Opere di carattere urbanistico:

- 8)- piani di lottizzazione.

Art. 6

OPERE NON SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

L'autorizzazione non è invece richiesta semprechè i lavori stessi non implicino modifiche di forma o di destinazione dei locali, e

a dare la precisa conoscenza dei vuoti e dei pieni e del valore degli aggetti e degli sporti, e con l'indicazione delle altezze di tutte le pareti perimetrali degli edifici, dei materiali impiegati, e dei colori dei materiali stessi. I prospetti dovranno essere ampliati fino alla prima campata del fabbricato o dei fabbricati contigui, quando la costruzione si affianca ad altri fabbricati esistenti;

h)- per edifici di rilevante importanza architettonica, particolari costruttivi delle facciate, in scala 1:20, per lo sviluppo di almeno una campata dell'edificio, con le sezioni relative e la indicazione dei particolari decorativi, dei materiali impiegati e dei colori delle varie parti della costruzione;

i)- a richiesta dell'Amministrazione Comunale, una o più fotografie della località e degli edifici eventualmente esistenti a fianco della proprietà interessata; nel caso di attacco di un fabbricato esistente, la fotografia dovrà essere estesa al complesso delle fronti interessate;

l)- i seguenti moduli:

- allegato n. 1 - descrizione sommaria delle opere;
- allegato n. 2 - nuovo catasto edilizio;
- allegato n. 3 - denuncia delle opere per l'imposta di consumo.

I disegni debbono essere in duplice copia, di cui almeno uno debitamente bollato a norma di legge in quanto destinato a divenire parte integrante della licenza di costruzione;

m)- per tutte le servitù ed i vincoli interessanti la proprietà dell'edificio (servitù di passaggio pubblico o privato, prospetti, cortili comuni, altius non tollendi, vincoli di monumentalità, militari, ecc.) dovrà essere presentata dichiarazione firmata dal proprietario, con l'indicazione degli estremi dei titoli corrispondenti.

Per i teatri, cinematografi, luoghi di pubblico ritrovo, o stabilimenti industriali, la licenza di costruzione è subordinata alla dimostrazione che il progetto abbia riportate le prescritte approvazioni delle Autorità competenti, con particolare riguardo per i cinematografi.

Per i progetti di opere che interessano immobili di particolare pregio artistico o paesistico, anche non vincolati ai sensi delle leggi vigenti, il Comune potrà chiedere il preventivo parere della Sovrintendenza ai Monumenti.

B)- Documentazione per opere da eseguire nell'interno dei fabbricati.

Per la richiesta di autorizzazione di opere da eseguirsi all'interno di edifici esistenti è richiesta la seguente documentazione:

commette la costruzione, o dal legale rappresentante del proprietario o dei condomini;

c)- dal progettista.

Nella stessa richiesta di licenza, o successivamente, dovranno essere designati il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori che dovranno firmare la richiesta prima del rilascio dell'autorizzazione.

A) Documentazione per i progetti di opere edilizie elencati sotto la lettera a) n. 1 e 3 (art. 5).

Alla richiesta di licenza di costruzione dovranno essere allegati:

- a)- una domanda indirizzata al Sindaco in competente bollo;
- b)- un estratto di mappa catastale nella stessa scala dei fogli di catasto, comprendente una fascia di almeno metri 150 circostanti la proprietà del richiedente;
- c)- una planimetria in scala 1:5000 con l'indicazione delle caratteristiche di zona del Programma di Fabbricazione;
- d)- planimetria quotata della località in scala non superiore a 1:500, orientata nello stesso senso della planimetria generale. Dovranno essere indicate le opere progettate tinte in rosso e le opere da demolire tinte in giallo. Dovranno essere indicate le distanze rispetto ai rispettivi confini od ai fabbricati esistenti e la larghezza delle strade adiacenti;
- e)- piante quotate in scala 1:100 dei piani diversi tra loro, con l'indicazione delle dimensioni delle aree coperte e scoperte, della loro utilizzazione, e con l'indicazione del profilo dei piani sovrastanti e di tutte le coperture e sovrastrutture. Nel caso di edifici industriali le tavole possono essere presentate a scala 1:200. Sulla pianta del piano terreno dovrà essere indicato lo schema delle fognature con l'indicazione della posizione delle fosse o dell'allacciamento ai collettori comunali;
- f)- sezione in scala 1:100, fatta secondo i piani che manifestino più particolarmente il sistema di costruzione con l'indicazione delle altezze dei singoli piani, da pavimento a pavimento, e delle altezze nette dei locali, nonché dell'altezza totale dell'edificio, misurata in conformità delle norme del presente Regolamento;
- g)- disegni di tutte le fronti del fabbricato, in scala 1:100, comprese le eventuali sovrastrutture, con le indicazioni che servano

- gli allineamenti, destinazione e densità edilizia previsti dal Programma di Fabbricazione;
- c)- una planimetria quotata in scala 1:500 (oppure 1:200) comprendente opere oggetto della domanda (strade, fognature bianca e nera, acquedotto, illuminazione pubblica, ecc.);
- d)- progetto delle opere in scala idonea.

Il progetto di strade deve essere esteso fino ad altra esistente, e se questa è privata deve essere corredato dalla documentazione comprovante la relativa servitù attiva per raggiungere una via pubblica.

Il progetto della fognatura bianca e nera deve anche precisare il sistema di dispersione o di smaltimento finale e l'eventuale allacciamento ad altra rete esistente con le relative concessioni per l'immissione in essa.

Il progetto di acquedotto deve anche precisare le modalità di allacciamento alla rete esistente della società erogatrice, con le relative concessioni.

Il progetto della illuminazione pubblica va esteso a tutto il tracciato stradale in progetto, e deve anche precisare le modalità di allacciamento alla rete esistente della società erogatrice, con le relative concessioni e le eventuali cabine di trasformazione.

E) Documentazione per i progetti di opere di carattere urbanistico.

Piani di lottizzazione elencati sotto la lettera c) n. 8 (art. 5) In analogia con i piani particolareggiati di attuazione del P.R.G. e piani di lottizzazione convenzionati, di cui all'art. 8 della Legge 6/8/1967 n. 765 sopra citato, devono essere, in linea generale, composti dagli elaborati elencati nella Circolare Ministeriale numero 2495 del 7/7/1954, con le correzioni derivanti dalla diversa forma istituzionale.

Oltre alla domanda dell'interessato o degli interessati, il progetto deve essere accompagnato da uno schema di convenzione edilizia e dovrà essere composto dalle seguenti planimetrie:

- 1)- stralcio delle previsioni del programma di fabbricazione relativi alle zone oggetto del piano di lottizzazione, esteso anche alle zone adiacenti in modo che risultino chiare le connessioni con le altre parti del piano urbanistico generale del Comune;
- 2)- il titolo di proprietà o altro idoneo (rappresentanza sociale, procura, ecc.) necessario a dimostrare il tipo di diritto esercitato sulle aree interessate al progetto;
- 3)- planimetria generale orientativa della zona comprendente le proprietà soggette al piano di lottizzazione in scala 1:500 sulla quale dovranno essere indicati:
 - le aree interessate al progetto con la destinazione fra le aree destinate ad uso privato e quelle destinate ad uso pub-

- a)- una domanda indirizzata al Sindaco in competente bollo;
- b)- piante e sezioni in scala 1:100, con l'indicazione in giallo delle opere da demolire ed in rosso quelle nuove;
- c)- una planimetria generale, nella scala delle mappe catastali per l'esatta individuazione dell'immobile.

Nel caso di opere di scarsa importanza in edifici esistenti e riconosciute tali dal Comune all'atto della richiesta della licenza, questa potrà essere presentata con semplice disegno redatto nell'interno della domanda stessa, e firmata solo dal proprietario e dall'esecutore.

Ove in seguito l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno e lo richieda, la documentazione dovrà essere completata, caso per caso, nel modo indicato nei commi precedenti del presente articolo.

C) Documentazione per i progetti di opere elencate sotto la lettera a), 2°, 4°, 5° (art. 5)

La documentazione deve essere firmata dal proprietario e, a seconda dell'entità delle opere, anche dal progettista, dal direttore dei lavori e dall'esecutore delle opere stesse.

Essa deve constare di:

- a)- una domanda in competente bollo;
- b)- una succinta relazione sull'opera, con tutte le indicazioni occorrenti per la sua esatta comprensione in linea tecnica ed estetica;
- c)- disegni in scala 1:200, oppure 1:100 per individuare le opere richieste al n. 2 ed al n. 4;
- d)- per le opere al n. 5, disegni in scala idonea, non superiore a 1:20, ed eventualmente una fotografia d'insieme del fabbricato interessato dalla richiesta.

D) Documentazione per opere di urbanizzazione tecnica, elencate sotto la lettera b) n. 6,7 (art.5)

- a)- una domanda indirizzata al Sindaco in competente bollo;
- b)- una planimetria generale orientata della località, comprendente una fascia di almeno 250 mt. circostante le aree interessate nella scala delle mappe catastali, con indicati:
 - gli spazi pubblici circostanti con le relative dimensioni e destinazioni (strada, piazza, giardino, ecc.);

- c)- rete idrica: deve precisare le modalità di allacciamento alla rete esistente dell'acquedotto;
 - d)- rete di distribuzione della energia elettrica o del gas, se esiste e se è prevista;
 - e)- rete illuminazione pubblica: il progetto va esteso a tutto il tracciato viario e deve anche precisare le modalità di allacciamento alla rete esistente della società erogatrice con le relative concessioni, i punti di luce previsti e le eventuali cabine di trasformazione;
- 8)- dichiarazione, della ditta interessata, di tutte le servitù attive e passive ed i vincoli a cui è soggetta la proprietà (servitù di passaggio pubblico o privato, vincoli di piano regolatore generale, vincoli paesistici o monumentali, militari, ecc.); nel caso che non esistano servitù, dichiarazione apposita;
- 9)- relazione che illustri i criteri informativi del piano di lottizzazione e la sua realizzazione;
- 10)- schema di convenzione del piano proposto (volume complessivo costruibile ed indice medio di edificabilità area complessiva della superficie ad uso privato o ad uso pubblico):
- superficie totale delle aree dimesse ad uso pubblico, distinta per destinazione (strade, verde pubblico, ecc.);
 - le opere di urbanizzazione primaria con la descrizione di massima delle opere da eseguirsi, i tempi della loro utilizzazione;
 - periodo di validità del piano non superiore a 10 anni, ed eventuali tempi di attuazione;
 - garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla concessione.

E' ovvio che gli accertamenti sui titoli di proprietà, con relative servitù e vincoli privati, come gli altri accordi per le concessioni con le società erogatrici per le opere di urbanizzazione primaria, saranno recepiti dal Consiglio Comunale a garanzia dell'approvazione di sua incombenza.

Per quanto riguarda le aree da riservarsi alle attrezzature di interesse collettivo (scuole, verde pubblico, aree di parcheggio pubblico, centri commerciali o sociali, ecc.) le percentuali debbono essere stabilite dal D.M. 2/4/1968 pubblicato nella G.U. n. 97 del 16/4/1968, come pure debbono essere osservate le norme relative allo sfruttamento delle aree destinate ad uso privato (altezza, volume, distanze fra i fabbricati e dai fili stradali, ecc.) stabilite dallo stesso decreto, compatibilmente ed in relazione con le norme di attuazione del programma di fabbricazione.

Alla Regione Piemonte, invece, onde ottenere il prescritto nulla osta per l'approvazione di competenza comunale, dovranno essere inviati,

- blico (strade, piazze, parcheggi, aree per attrezzature di interesse collettivo e di interesse pubblico, giardini pubblici, ecc.);
 - gli spazi pubblici circostanti con le relative dimensioni, destinazioni, ecc. (strade, piazze, giardini, ecc.);
 - quantità totale e percentuale delle aree destinate ad uso privato e quelle destinate ad uso pubblico;
 - gli allineamenti, le destinazioni e le densità previsti dal programma di fabbricazione;
 - tutti i fabbricati esistenti nella zona compresa nella planimetria, con l'indicazione, per ciascuno, del numero dei piani, della loro utilizzazione (se residenziale, industriale o pubblici servizi), nonché tutti gli spazi liberi e loro presumibile utilizzazione;
- 4)- planimetria generale del progetto del piano di lottizzazione, in scala 1:500 oppure 1:200 a seconda delle dimensioni del piano contenente i seguenti elementi:
- larghezza delle vie e delle piazze o altro spazio pubblico o ad uso pubblico;
 - spazi riservati al parcheggio, sia pubblico (D.M. 2/4/1968) che privato (art. 18 della Legge 6/8/1967 n. 765);
 - distanze delle costruzioni dai fili stradali o tra fabbricati;
 - planivolumetria quotata (altezza degli edifici e numero dei piani f.t.) per riscontrare la rispondenza del progetto alle prescrizioni del programma di fabbricazione o del Regolamento Edilizio nonché del D.M. 2/4/1968 pubblicato sulla G.U. n. 97 del 16/4/1968;
- 5)- rilievo topografico quotato dell'area interessata al progetto;
- 6)- dati catastali della proprietà interessata;
- 7)- planimetria quotata in scala 1:500 o 1:200 del progetto delle opere di urbanizzazione primaria, cioè:
- a)- strade residenziali: deve essere esteso ad altre esistenti; se queste sono private deve essere corredato dalla documentazione comprovante la relativa servitù attiva per raggiungere la strada o le strade pubbliche; sezioni delle strade;
 - b)- rete dell'impianto di fognatura per lo smaltimento delle acque nere o bianche, precisando anche il sistema di depurazione o di smaltimento finale o l'eventuale allacciamento ad altra rete esistente con le relative concessioni per la immissione in essa;

A progetto approvato il Sindaco rilascia la licenza edilizia che dovrà essere redatta in bolle (Circ. 14/10/1937 n. 8094 del Ministero dei LL.PP.) ed accompagnata da una copia del progetto, pure firmata dal Sindaco.

La licenza ed il progetto dovranno essere conservati sul luogo dei lavori durante tutto il corso dei lavori stessi ed esibiti ad ogni richiesta degli incaricati della sorveglianza.

Il costruttore, prima di iniziare i lavori, dovrà inviare all'Ufficio del Genio Civile di Vercelli regolare denuncia delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato da eseguirsi nella costruzione, corredata dal progetto di massima compilato da un Architetto od Ingegnere iscritto all'Albo e da una relazione tecnica riguardante le opere in argomento; tanto la denuncia che la copia del progetto devono essere in bollo (Legge 5/11/1971 n. 1086 e D.M. 30/5/1972).

L'esito negativo della domanda di autorizzazione, sarà trasmessa all'interessato per iscritto, sempre nel termine di 60 giorni, unitamente ad una copia del progetto ed una copia della deliberazione, con le eventuali indicazioni delle modifiche che devono essere apportate affinché il progetto possa essere successivamente approvato.

Art. 10

VINCOLO IDRO-GEOLOGICO - TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE ARTISTICO O STORICO - VINCOLO STRADALE

A) Vincolo idro-geologico

(a norma dei D.L. 30/12/1923 n. 3267 e 16/5/1926 n. 1126).

Nell'ambito delle zone soggette a vincolo idro-geologico, non solo ogni opera di costruzione ma anche ogni opera di trasformazione dei boschi e dei terreni è soggetta alla preventiva autorizzazione dell'Ispettorato Compartimentale delle Foreste.

L'interessato dovrà perciò provvedere a trasmettere a detto Ispettorato, due copie del progetto per il preventivo nulla-esta ed a trasmettere al Comune la relativa autorizzazione.

Gli interessati dovranno attenersi alle norme emanate da detto Ispettorato ai fini della tutela della vegetazione, dello scolo delle acque, ecc.

B) Vincolo per la tutela delle cose di interesse artistico-storico

Tutti i progetti relativi a stabili vincolati ai sensi della Legge 1°/6/1939 n. 1089 circa la tutela delle cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui a stabili vincolati, sono sottoposti al preventivo nulla-esta della Soprintendenza ai Monumenti del Piemonte.

in duplice copia, i seguenti elaborati:

- deliberazione consiliare di approvazione del progetto o dello schema di convenzione edilizia, debitamente approvata dal Comitato Regionale di Controllo - Sezione di Vercelli;
- schema di convenzione edilizia che fa parte integrante della deliberazione consiliare;
- copia del verbale della commissione igienico-edilizia comunale;
- progetto completo delle planimetrie sopra descritte compresa la relazione tecnica;
- parere della Soprintendenza ai Monumenti del Piemonte o della Sezione per la Tutela Paesistica ed Ambientale della Regione Piemonte.

art. 9

ESAME DEI PROGETTI = COMUNICAZIONE DELL'ESITO

Entro i sessanta giorni successivi alla presentazione della domanda e della relativa completa documentazione, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, darà all'interessato comunicazione scritta dell'esito della domanda stessa con le eventuali osservazioni e condizioni.

Qualora la documentazione presentata non contenesse tutti gli elementi necessari per l'esame, l'Amministrazione Comunale potrà, indicando chiaramente gli elementi richiesti, invitare il richiedente a completarla. In questo caso il termine di sessanta giorni, di cui al precedente comma, decorrerà dal giorno nel quale il richiedente avrà provveduto al completamento della documentazione necessaria all'esame del progetto.

Se gli inviti a completare una documentazione insufficiente o ad effettuare modificazioni richieste al progetto dovessero rimanere senza effetto per oltre sei mesi, la domanda si intende rinunciata e la pratica relativa viene archiviata.

chiesto il rinnovo della licenza con domanda al Sindaco in competente bello, accompagnata da una dichiarazione che la proprietà interessata al progetto si trova (ai fini delle norme e delle leggi da applicare per la sua approvazione) nelle stesse condizioni documentate per la prima autorizzazione.

Nei casi di decadenza la licenza è nulla a tutti gli effetti.

L'autorizzazione deve intendersi nulla e la licenza può essere revocata, sentito il parere della Commissione Edilizia:

- quando la licenza sia stata rilasciata per errore;
- quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati o non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto della richiesta di licenza edilizia.

Infine, la licenza edilizia, potrà essere annullata nei modi e nei termini previsti dall'art. 7 della Legge 6/8/1967 n. 765, qualora sia stata concessa in violazione delle norme del presente Regolamento Edilizio e dell'allegato Programma di Fabbricazione.

Art. 13

ALLINEAMENTI E SCARICHI

Per le nuove costruzioni, anche se accessorie, a confine con il suolo pubblico, il proprietario deve attenersi all'allineamento ed ai capisaldi altimetrici, che, a sua richiesta, sono dati dal Comune.

Inoltre, il proprietario, prima di iniziare la costruzione, deve richiedere l'indicazione della quota e della sezione delle fogne stradali.

Il Comune fornisce, redigendone verbale, le indicazioni del caso, e le spese e le tasse relative sono a carico del richiedente.

Art. 14

CONTROLLI SULLE ESECUZIONI

Per consentire al Comune di esercitare il dovuto controllo sulla esecuzione delle opere autorizzate, il proprietario è tenuto:

- a dare libero accesso agli stabili in cui si eseguono opere soggette ad autorizzazione ai funzionari ed agenti municipali ogni qualvolta essi si presentino per ispezionare i lavori;
- a tenere sempre depositate per tutta la durata dei lavori, presso il luogo in cui si eseguono opere soggette ad autorizzazione, l'autorizzazione stessa ed i disegni ad essa allegati, e da esibirsi in visione ai funzionari municipali ad ogni loro richiesta;
- a munire i cantieri dei nuovi fabbricati di una tabella affissa in vista al pubblico sulla quale sia indicato:
 - a)- il nome e cognome del proprietario o dell'ente che fa eseguire

Il Comune provvederà perciò a trasmettere a detta Sovrintendenza due copie del progetto (art. 15 reg. 3/6/1940); una di esse sarà restituita al Comune con il parere della Sovrintendenza.

C) Vincolo stradale

Le opere progettate su terreni attigui a quelli di proprietà A.N.A.S. o dell'Amministrazione Provinciale (ed in particolare alle relative strade statali, provinciali ed in manutenzione all'A.N.A.S. ed alla Provincia) sono subordinate al preventivo nulla-esta di detti Enti con modalità analoghe a quelle del precedente comma a), per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

Art. 11

VALIDITA' ED EFFICACIA DELLA LICENZA DI COSTRUZIONE

L'autorizzazione ad eseguire opere edilizie è concessa in ogni caso sotto riserva dei diritti di terzi, ed entro i limiti e sotto la piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia, restando comunque esclusa a priori ogni possibilità di deroga dalle norme stesse.

La licenza di costruzione è personale ed è valida esclusivamente per la persona alla quale è intestata.

In caso di trapasso dell'immobile gli eredi, cessionari, ed aventi causa devono chiedere la variazione dell'intestazione al Comune, che, accertatane la validità e la legittimità, provvederà a rilasciare una nuova licenza in sostituzione dell'altra dichiarata decaduta.

La licenza edilizia ha la validità di un anno dalla data del rilascio. Si intendono qui integralmente riportate le norme di cui all'art. 10 della Legge 6/8/1967 n. 765.

Art. 12

DECADENZA, RINNOVO E REVOCA DELL'AUTORIZZAZIONE

La licenza edilizia si intende decaduta quando le opere a cui si riferisce non siano state iniziate entro un anno dal rilascio della licenza stessa o i lavori siano rimasti sospesi per più di 180 giorni.

Non si contano i giorni di sospensione ordinati dall'Autorità Giudiziaria o dalle Autorità Amministrative che ne sono per legge autorizzate.

I movimenti di terra non costituiscono inizio dei lavori.

I lavori si dicono iniziati allorchè le prime operazioni effettive siano state intraprese in cantiere dopo la preparazione e definizione dei disegni esecutivi. (Circolare Min.LL.PP. n. 1820 del 23/7/1960).

Prima della decadenza dei termini sopradetti potrà essere ri-

-sizioni di leggi e regolamenti, ed al progetto che ha conseguito la licenza ed eventuali varianti autorizzate, il Sindaco, oltre ad avvalersi del disposto di cui agli artt. 32 e 41 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, ed agli artt. 6, 10, 13 e 15 della Legge 6 agosto 1967 n. 765, dovrà rifiutare il certificato di abitabilità.

Il Sindaco potrà anche ordinare lo sgombero dei locali ove questi risultino occupati e continuino ad esserlo dopo l'ordinanza di sgombero, a mente dell'art. 222 del T.U. delle Leggi Sanitarie.

Documentazione per la richiesta del certificato:

- a)- domanda indirizzata al Sindaco in competente bolle in cui sono riportati gli estremi dell'autorizzazione del Sindaco a costruire;
- b)- licenza d'uso cementi armati se la costruzione comportava la prescritta denuncia;
- c)- dichiarazione che le opere autorizzate sono terminate;
- d)- certificato prevenzione incendi per gli edifici di cui all'art. 73 del presente Regolamento Edilizio.

Capo 3°

OPERE PROVVISORIALI - PRESCRIZIONI ACCESSORIE

Art. 16

OPERE PROVVISORIALI PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI - CAUTELE CONTRO DANNI O MOLESTIE

Chiunque voglia eseguire opere edilizie (nuove costruzioni, riparazioni o riforme o demolizioni di fabbricati esistenti) dovrà osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone ed a cose e ad attenuare, per quanto possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dall'esecuzione di dette opere.

In caso di sopraelevazioni di edifici, la cui parte inferiore rimanga abitata o, comunque, occupata, dovrà essere provveduto alla formazione, a regola d'arte, di copertura provvisoria al di sopra della parte abitata od occupata al fine di impedire infiltrazioni di qualsiasi specie nei locali sottostanti durante l'esecuzione dei lavori, e dovranno pure essere adottati tutti gli accorgimenti per evitare pericoli o molestie agli occupanti dello stabile.

In caso di inadempienza, l'Amministrazione Comunale potrà provvedere anche con l'esecuzione d'ufficio delle opere necessarie a spese dell'interessato.

il lavoro;

- b)- il nome e cognome dell'autore del progetto e del direttore dei lavori e relativo recapito;
- c)- il nome e cognome del costruttore che esegue i lavori;
- d)- gli estremi della licenza comunale che autorizza l'opera.

La tabella dovrà avere l'aspetto decoroso, con iscrizioni chiaramente leggibili dalla strada.

L'autorizzazione ed i disegni approvati debbono sempre trovarsi sul luogo della costruzione fino a che l'edificio sia stato dichiarato abitabile, ed essere esibiti ad ogni richiesta dei funzionari del Comune.

Il Comune esercita un costante controllo sulle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati, e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme del Regolamento Edilizio e quelle speciali indicate nell'autorizzazione a costruire, ovvero che sia variato il progetto in base al quale fu rilasciato.

In particolare si richiamano, a questo proposito, le disposizioni di cui all'art. 6 della Legge 6 agosto 1967 n. 765.

Art. 15

CERTIFICATO DI ABITABILITA'

Il certificato di abitabilità viene rilasciato o negato con motivazione dal Sindaco su domanda degli interessati entro 30 giorni dalla domanda.

Il rilascio è subordinato:

- alla constatazione da parte dei competenti Uffici Municipali della rispondenza delle costruzioni ai progetti autorizzati ed alla osservanza di tutte le norme e prescrizioni contenute nel presente Regolamento;
- all'avvenuta presentazione delle relazioni di collaudo favorevole delle opere in cemento armato con le relative prescritte documentazioni;
- all'esito della visita dei locali da parte dell'Ufficiale Sanitario o di un funzionario a ciò delegato, da cui risulti che le murature e gli intonaci siano sufficientemente prosciugati ai sensi di quanto stabilisce questo stesso regolamento, e che non sussistono altre cause di inabitabilità;
- all'avvenuto pagamento di tutte le dovute somme al Comune in relazione alla pratica di costruzione, nonché la tassa CC.GG. in vigore od altri eventuali oneri dovuti per legge, salvo la definizione in seguito di eventuali contestazioni pendenti.

Nel caso che l'esecuzione delle opere non sia conforme alle dispo-

Le porte che si praticano negli assiti dovranno aprirsi verso l'interno, e tenersi chiuse durante la sospensione dei lavori.

Gli angoli sporgenti degli assiti, e di altro genere di riparo, dovranno essere imbiancati per tutta la loro altezza e muniti di un segnale a luce rossa, che dovrà rimanere accesa, a cura e spese del costruttore, dal tramonto al levar del sole.

In ogni caso dovrà essere assicurata la possibilità di transito ed evitare ogni ristagno d'acqua.

Il Comune avrà facoltà, senza corrispondere compenso, ma con riguardo alle esigenze delle costruzioni, di usare delle recinzioni, dei graticci e delle superfici di ogni genere visibili da area aperta al pubblico, per affissioni e pubblicità disciplinate da apposito regolamento.

Art. 20

STRUTTURE PROVVISORIALI

Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe scale, parapetti e simili) dovranno avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione atte a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose.

In particolare:

- ogni impalcatura, sopra la quale si eseguono lavori, dovrà avere un sottoponte ad una distanza non maggiore di metri 2,50;
- i ponti, le rampe, le scale, dovranno essere muniti di parapetti;
- le fronti dei ponti verso la strada dovranno essere chiuse con stuoie o graticci e provviste di opportune tramogge di trattenuta dei materiali.

In caso di inadempienza, l'Amministrazione Comunale potrà dettare le prescrizioni ed adottare i provvedimenti che riterrà necessari.

Art. 21

SCALE AREE, PONTI MOBILI, ecc.

Le scale aeree, i ponti mobili e gli apparecchi di sollevamento, non potranno venire posti in uso se non dopo che siano stati ispezionati e muniti di certificato di collaudo da rinnovarsi periodicamente secondo le norme speciali stabilite dall'Autorità competente, ed ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili dovrà rispondere alle norme di legge ed alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

Art. 17

CAUTELE PER IMPEDIRE DANNI A MANUFATTI E CONDUTTURE DEI SERVIZI PUBBLICI

Qualora per l'esecuzione di opere occorra manomettere il suolo o sottosuolo pubblico, o costruire recinzioni e ponteggi, il costruttore dovrà dare avviso agli uffici od enti che esercitano servizi pubblici (acquedotti, energia elettrica, telefoni, ecc.) ed adottare le cautele necessarie per evitare danni ai relativi manufatti e conduttori. Dovrà altresì ottenere la preventiva licenza del Sindaco presentando domanda con l'indicazione della località, dell'estensione e della durata presumibile dell'occupazione, e pagando le tasse relative e le spese di ripristino stradale, calcolate in base alle vigenti tariffe comunali.

Art. 18

CAUTELA PER LA TUTELA DI AVANZI STORICI ED ARTISTICI

Se nell'esecuzione di opere edilizie o di scavi, avvengono ritrovamenti di presumibile interesse storico, artistico od archeologico, si dovrà dare immediatamente avviso al Sindaco per i provvedimenti del caso e, frattanto, si dovranno sospendere i lavori in modo da lasciare intatte le cose ritrovate, sempre restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi vigenti in materia.

Art. 19

A S S I T I

Quando si eseguono opere edilizie in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, il proprietario dovrà chiudere il luogo destinato all'opera lungo i lati prospicienti gli spazi stessi con un asse e rete metallica, salvo:

- che si tratti di opere di pochissima entità o da eseguirsi nei piani superiori di un fabbricato, nei quali casi il proprietario potrà, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, essere autorizzato a porre convenienti segnali che servano di manifeste avvisi ai passanti;
- quando, in caso di sovrappiù intralcio al pubblico transito, l'Amministrazione Comunale non possa permettere che venga ingombrata coll'assito alcuna parte del suolo pubblico, nel quale caso il costruttore dovrà provvedere altrimenti, secondo le migliori regole d'arte.

Quando non sia permessa o non sia necessaria la costruzione dell'assito, il primo ponte di servizio sul pubblico passaggio, dovrà essere costruito ad un'altezza tale che il punto più basso della sua armatura disti dal suolo non meno di quattro metri, e dovrà avere il piano eseguito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

vate con R.D. 4 febbraio 1915 n. 148, mettendo le spese a carico degli interessati.

Trascorso un mese dalla interruzione delle opere, e salvo il caso che questa dipenda da provate cause di forza maggiore, sarà facoltà del Sindaco di far cessare l'occupazione del suolo pubblico eventualmente autorizzata.

Art. 25

OBBLIGO DI RIPRISTINO DELLE STRADE

Compiuti i lavori, il proprietario dell'edificio dovrà riconsegnare completamente sgombra, a tutte sue cure e spese, l'area pubblica racchiusa nell'ambito e comunque occupata per la costruzione.

Le opere di ripristino del suolo stradale saranno eseguite a cura dell'Amministrazione Comunale, a spese del proprietario per il quale venne fatta la manomissione. Detta spesa, quale risulterà dalla liquidazione degli Uffici Municipali, dovrà essere rimborsata entro 15 giorni dall'avviso per il pagamento.

Art. 26

SALUBRITA' DEL TERRENO - PROVVEDIMENTI PER I TERRENI UMIDI

Non si potranno costruire nuovi edifici su terreno che sia servito come deposito d'immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potute inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

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

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

Art. 27

OBBLIGO DI OSSERVANZA DELLE NORME DI EDILIZIA ANTISISMICA

In relazione al disposto dell'art. 3 del R.D.L. 22 novembre 1937 n. 2105 convertito in legge 25 aprile 1938 n. 710, nella esecuzione dei lavori edilizi, è fatto obbligo di osservanza delle prescrizioni tecniche di buona costruzione contenute nell'art. 5 del decreto predetto.

Art. 22

CAUTELE DA ESEGUIRE NELLE OPERE DI DEMOLIZIONE

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

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

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

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

Art. 23

DIVIETO DI INGOMBRARE SPAZI PUBBLICI

E' vietato ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alla costruzione.

Solo nel caso di assoluta necessità, l'Amministrazione Comunale, a richiesta, potrà concedere il deposito temporaneo di materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana e del precedente articolo 19, nonchè delle norme per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.

Art. 24

INTERRUZIONE DEI LAVORI ED OBBLIGHI RELATIVI

Fermo restando il disposto del 1° comma dell'art. 12 del presente Regolamento, nel caso in cui il proprietario di un edificio in costruzione sia costretto ad interrompere i lavori, dovrà fare eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite ed a togliere eventuali deturpazioni.

In caso di inadempienza il Sindaco potrà provvedere a mente dell'art. 153 del Testo Unico della Legge Comunale e Provinciale, appre-

ORDINAMENTO URBANISTICO DEL TERRITORIO COMUNALE

Capo 1°

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

Art. 29

AZZONAMENTO

Il Programma di Fabbricazione, in relazione allo stato di fatto ed ai prevedibili sviluppi futuri, prevede la suddivisione del territorio in zone, distinguendole a seconda della loro destinazione in tre tipi principali:

- zone residenziali
- zone industriali
- zone agricole

L'azzoneamento, i cui vincoli e le cui caratteristiche sono fissate negli articoli che seguono e riassunti nella tabella allegata al presente Regolamento, è indicato nella Tavola in scala 1:5000 del Programma di Fabbricazione, mediante apposita simbologia.

Tutte le zone in cui è suddiviso il territorio comunale, ad eccezione di quelle industriali, sono soggette a vincolo di densità edilizia: di zona (abitanti per ettare) e fondiaria (metri cubi di costruzione per metre quadrate di area del lotte).

La superficie da assumersi per il calcolo della cubatura costruibile in base alla densità fondiaria (indice di fabbricabilità) è quella dell'area netta del lotte su cui si chiede di costruire. (+)

Per quanto riguarda gli edifici preesistenti all'atto della richiesta di licenza edilizia, qualora le aree su cui insistano dovessero in tutte od in parte essere cedute a terzi, dovrà essere in ogni caso mantenuta una porzione di area a corredo degli edifici stessi in modo che siano sempre rispettate le norme del presente Regolamento Edilizio.

Pertanto, nel caso che l'area ceduta a terzi fosse indispensabile per mantenere il fabbricato preesistente nelle condizioni volute dal presente Regolamento (agli effetti della cubatura, superficie minima cortili, ecc.) l'area stessa verrà considerata come non edificabile.

(+) L'area netta o superficie fondiaria viene intesa come la superficie di proprietà sulla quale verrà ad insistere la costruzione interessata, esclusi gli spazi pubblici e le sedi viarie prospicienti e laterali.

Art. 28

NUMERO CIVICO DEI FABBRICATI

Il Comune assegnerà ad ogni fabbricato il numero civico e farà apporre a spese dei proprietari l'indicatore del numero assegnato.

Il numero civico verrà collocato di fianco alla porta d'ingresso a destra di chi guarda l'ingresso, ad un'altezza variabile da mt. 2,50 a mt. 3,50.

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

E' riservata altresì all'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, la facoltà di applicare e far applicare, previo avviso agli interessati, alle fronti dei fabbricati e delle costruzioni, di qualsiasi natura, comunque prospettanti le pubbliche vie o le strade private, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

Anche le lapidi e le iscrizioni commemorative di avvenimenti o personaggi storici, posti su edifici visibili da spazi pubblici e di uso pubblico, dovranno essere mantenuti e conservati dai proprietari dell'edificio interessato, salvo diversa disposizione dell'Amministrazione Comunale.

Art. 32

CONDIZIONI DI EDIFICABILITA'

La concessione della licenza edilizia è comunque ed in ogni caso subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto delle licenze, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 agosto 1967 n. 765.

Per opere di urbanizzazione primaria si intendono:

- a)- strade residenziali
- b)- spazi di sosta o di parcheggio;
- c)- fognature;
- d)- rete idrica;
- e)- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f)- pubblica illuminazione
- g)- spazi di verde attrezzato

Inoltre, in tutte le zone dove ciò sia espressamente stabilito dal Programma di Fabbricazione ed - in particolare nelle lottizzazioni convenzionate - la concessione della licenza edilizia sarà subordinata all'assunzione, a carico del richiedente, di una quota delle opere di urbanizzazione secondaria (asili, scuole, verde pubblico, ecc.) secondo le modalità e nei termini da stabilirsi con regolare deliberazione de parte dell'Amministrazione Comunale, e purchè preesistano i servizi per l'istruzione elementare fino al limite massimo di saturazione stabilito dal D.M. 2/4/1968 (mq. 4,50 per abitante) e ad una distanza massima compresa nei raggi d'influenza Gescal.

Art. 33

LOTTIZZAZIONI

Ai sensi dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765, dopo l'approvazione del Programma di Fabbricazione, i piani di lottizzazione conformi al Programma di Fabbricazione stesso possono essere autorizzati dal Comune, previo nulla-osta dei competenti Organi Regionali ai sensi del D.P.R. n. 8 del 15/1/1972.

Tale autorizzazione si ottiene sulla base di un Piano di Lottizzazione plani-volumetrico che, completato della documentazione di cui all'art. 8 Lettera E del presente Regolamento, viene presentato al Sindaco unitamente all'istanza di approvazione.

La procedura di esame e di approvazione del Piano di Lottizzazione è quella seguita per tutti i progetti di opere edilizie e descritta nella Parte 1a del presente Regolamento.

I Piani di Lottizzazione sono consentiti in tutte le zone residenziali, nelle zone industriali, con l'osservanza dei vincoli stabiliti per ciascuna zona e specificati nella tabella allegata, e secondo il disposto dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765.

Art. 34

CONTENUTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

I Piani di Lottizzazione devono contenere, pena la irricevibilità:

Art. 30

CALCOLO DELLA CUBATURA

La cubatura costruibile si calcola moltiplicando l'area definita dal perimetro esterno dell'edificio, per l'altezza dell'edificio stesso, misurata dalla quota media del marciapiede o del terreno sistemato attorno all'edificio, fino all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitato, compresi gli eventuali piani attici (ove ammessi) o sottotetti completamente abitabili.

Se l'edificio ha sui quattro lati dei diversi piani di spicco o delle diverse altezze, la cubatura viene computata per parti, e pertanto l'altezza da considerare - al fine del calcolo della cubatura come sopra definita - rappresenta la media fra le diverse altezze (sempre misurate dal piano medio del relativo marciapiede o terreno sistemato) di ogni singola parte dell'edificio. (+)

In particolare, per le costruzioni su terreni accidentati, la cubatura costruibile risulta perciò quella del solido emergente dal terreno dopo la sua sistemazione definitiva, tenuto conto degli eventuali sbancamenti che dovranno risultare esattamente dal progetto ed essere con questo approvati; e comprende quindi anche i volumi seminterrati che sporgono dal piano definitivo del terreno.

Nel calcolo della cubatura debbono essere compresi gli avancorpi ed esclusi i porticati, i pilotis, le logge aperte, i balconi e le sovrastrutture tecniche (esempio: torri di scale, camini esalatori).

(+) Detta altezza media verrà ricavata dividendo lo sviluppo superficiale totale dell'edificio per l'intero perimetro planimetrico. Qualora si verifici disuniformità planimetrica tra i diversi piani consentiti dell'edificio, l'altezza media verrà ricavata mediante l'applicazione per parti del procedimento di cui al precedente capoverso.

Art. 31

TRASFERIMENTO DI CUBATURA

La densità fondiaria ammessa per ogni zona è trasferibile - nelle sole zone residenziali - anche su diverse proprietà non contigue, ma esclusivamente sulla base e nell'ambito di piani di lottizzazioni convenzionati con il Comune o di piani particolareggiati (ove ammissibili) regolarmente approvati. In ogni caso la densità mai superabile su ogni singolo lotto è uguale ai 3/2 della densità fondiaria fissata per il lotto stesso dal presente Regolamento Edilizio.

Nelle zone agricole la densità fondiaria è invece intesa come densità media della zona, e pertanto la cubatura relativa a diversi appezzamenti anche non contigui, purchè appartenenti al medesimo proprietario, può essere concentrata su un unico lotto, nei limiti massimi di 0,03 mc. per mq., ai sensi dell'art. 7 del D.M. 2/IV/1968.

SALVIGLIANO - CUBATURA

tazione di cui all'art. 8 lettera D del presente Regolamento.

Deve inoltre addivenire a regolare atto pubblico con l'intervento del Comune, con il quale si assume l'obbligo di provvedere alla sistemazione della carreggiata, allo scolo delle acque, alla manutenzione, all'illuminazione, alla nettezza della strada, salvo le disposizioni di legge relative ai Consorzi per le strade vicinali.

Il progetto della strada deve rispondere alle seguenti caratteristiche:

- a)- sezione minima utile della carreggiata, da misurarsi tra gli opposti fili interni dei cordoli dei marciapiedi: mt. 6,00 (metri sei);
- b)- distanza tra i fili di fabbricazione: mt. 12,00;
- c)- pendenza media non superiore al 12% con eventuali tratti di pendenza massima 15%.

Tutte le strade veicolari a fondo cieco dovranno terminare con una piazzuola di ampiezza minima tale che possa inscrivere, nella figura geometrica risultante, un cerchio di diametro non inferiore a mt. 14,00 misurato entro i fili interni dei marciapiedi o delle recinzioni.

Quando la lunghezza di dette strade a fondo cieco supera i mt. 100 (cento) si dovrà provvedere alla formazione di opportuni slarghi per la sosta, intervallati fra loro a distanza non superiore a mt. 80 (ottanta).

Qualora l'Amministrazione Comunale intenda accedere ad apposita richiesta scritta degli interessati, le opere già eseguite per la sistemazione delle vie ed aree private soggette ad uso pubblico possono essere assunte dal Comune, unitamente alla loro manutenzione, illuminazione e nettezza in perpetuo, purché gli interessati addivengano alla stipulazione col Comune stesso di apposito atto pubblico in cui ne venga sancito il trasferimento in proprietà al Comune stesso, a titolo gratuito. In tal caso le distanze tra i fili di fabbricazione, di cui alla precedente lettera b), diventeranno quelle fissate dai Decreti Ministeriali 1° 2 aprile 1968 e riportate dal presente Regolamento Edilizio.

Capo 2°

ZONE RESIDENZIALI

Art. 36

DESTINAZIONE

Le zone residenziali sono destinate all'abitazione ed alle attività connesse con la residenza (professionali, commerciali, artigianali). Sono escluse le attività industriali ed agricole di trasformazione e di allevamento del bestiame e qualsiasi altra attività incompatibile con la residenza ed in contrasto con le disposizioni di legge vigenti in materia.

- 1)- il progetto corredato della documentazione di cui all'art. 8 lettera E del presente Regolamento;
- 2)- la previsione per le opere di urbanizzazione tecnica (strade, parcheggi, fognature, acquedotto, rete di distribuzione dell'energia elettrica ed illuminazione stradale);
- 3)- l'indicazione degli spazi e delle opere che dovranno essere cedute gratuitamente al Comune (spazi per la quota-parte delle opere di urbanizzazione secondaria, opere di urbanizzazione tecnica); detti spazi dovranno essere fissati secondo i rapporti di cui all'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968, e secondo la tabella allegata.

Essi devono inoltre essere integrati da uno schema di convenzione da tradurre in atto pubblico nelle quali siano precisati:

- a)- i vincoli e le servitù eventuali tra i privati e tra i privati ed il Comune;
- b)- il programma ed i tempi di attuazione (che non possono superare il periodo di validità stabilito dalle leggi per i Piani Particolareggiati) del piano nel suo complesso;
- c)- gli impegni finanziari che i privati assumono verso il Comune, e le modalità dettagliate per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione tecnica e della quota-parte di quelle di urbanizzazione sociale relative alla lottizzazione (verde pubblico, asili, scuole, chiese, mercati, ecc.); in modo che comunque le opere di urbanizzazione risultino compiute anteriormente alla concessione del certificato di abitabilità per ciascuno degli edifici serviti dalle opere stesse;
- d)- la clausola secondo la quale in qualsiasi momento il Comune ha la facoltà di inscrivere le strade tra quelle comunali;
- e)- l'obbligo della servitù di uso pubblico (in un termine da stabilirsi) per le aree di interesse collettivo (sub. c) previste nel piano, nonché l'impegno di cedere dette aree a semplice richiesta da parte del Comune, all'atto della realizzazione delle opere relative;
- f)- la clausola secondo la quale, a titolo di corrispettivo per l'acquisizione delle aree di cui alle precedenti lettere, il Comune si impegna ad eseguire lo scomputo del contributo di miglioria e dell'imposta sulle aree fabbricabili.

Art. 35

APERTURA DI NUOVE STRADE

Chi intende aprire, modificare o sistemare una strada privata aperta al pubblico passaggio, deve ottenere l'approvazione del relativo progetto presentando al Comune istanza corredata della documen-

LIMITI DI DENSITA' EDILIZIA NELLE ZONE RESIDENZIALI

Costituiscono caratteristiche di zona:

- a)- la densità territoriale espressa in abitanti per ettaro. Tale densità è stata fissata in relazione al D.M. 2 aprile 1968, e dovrà servire da base per il calcolo della popolazione nei piani di lottizzazione convenzionata, e delle relative attività collettive, ai sensi dell'art. 4 del citato Decreto;
- b)- la densità fondiaria, o indice di fabbricabilità, espressa in metri cubi costruibili per metro quadrato di area netta, secondo le disposizioni di cui all'art. 29 del presente Regolamento Edilizio;
- c)- il rapporto di utilizzazione fondiaria, espresso nel rapporto tra la superficie coperta del fabbricato e la superficie dell'area netta (o rapporto di copertura).

Per ciascuna zona residenziale le caratteristiche risultano dai grafici e dalle tabelle allegate al presente Regolamento, che formano parte integrante dello stesso.

Capo 3°

ZONE INDUSTRIALI

Art. 38

DESTINAZIONE

Le zone industriali sono destinate a costruzioni inerenti al processo industriale o comunque ad esso collegate.

Nelle zone industriali sono altresì ammesse:

- a)- le abitazioni del titolare delle aziende, del direttore, del custode. Sono pertanto da ritenersi escluse tutte le altre costruzioni destinate a residenza;
- b)- scuole di indirizzo professionale;
- c)- centri di servizio direttamente collegati alle industrie;
- d)- campi da gioco ed attrezzature sportive per il servizio della zona industriale.

Sono esclusi gli insediamenti di industrie nocive e di quelle pericolose a norma delle vigenti disposizioni di legge.

I limiti di ciascuna zona sono indicati nella planimetria ed i vincoli relativi sono fissati nelle tabelle allegate e nell'articolo che segue.

- a)- alla residenza rurale;
- b)- alle attrezzature relative all'attività agricola (stalle, silos, serre, magazzini per l'agricoltura, locali per la lavorazione di prodotti agricoli);
- c)- a verde pubblico;
- d)- a costruzioni ad uso di abitazioni unifamiliari, purchè connesse con attività rurali.

Art. 42

INDICE DI FABBRICABILITA'

L'indice di fabbricabilità, calcolato come agli artt. 22 e 23 del presente Regolamento, è di:

mc./mq. 0,03 per le zone agricole
mc./mq. 0,01 per le zone boschive

Non si calcolano nella cubatura i locali esclusivamente destinati alle attività agricole, elencati alla lettera b) dell'articolo precedente.

Art. 39

VINCOLI E CARATTERISTICHE DI ZONA

Nelle zone industriali le costruzioni non hanno vincolo di cubatura. Esse devono però rispettare le disposizioni seguenti:

- a)- non potranno coprire oltre 1/2 dell'area fabbricabile al netto delle strade;
- b)- gli arretramenti dai cigli delle strade veicolari saranno quelli previsti per le zone C dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, aumentati di 2/5 (due quinti);
- c)- dovranno disporre di un'area a parcheggio privato, al di fuori della sede stradale, nella misura di mq. 4 per ogni addetto, con un minimo di un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione (vedi anche prescrizioni generali di cui all'art. 70 del presente R.E.);
- d)- dovranno rispettare una distanza dai confini di proprietà non inferiore al rapporto 2:1 tra l'altezza media di ciascuna fronte e la distanza dal rispettivo confine. Tale distanza non potrà comunque essere inferiore a mt. 6,00.

Si intendono qui integralmente richiamate le norme di cui all'art. 5 sub.2) del D.M. 2/4/1968.

Art. 40

CONDIZIONI DI INSEDIAMENTO INDUSTRIALE

Sono condizioni essenziali di insediamento industriale quelle contenute nell'art. 32 del presente Regolamento, nonchè:

- a)- la disponibilità dell'acqua potabile e di quella per usi industriali, nella quantità confacente alle esigenze dell'azienda;
- b)- lo scarico delle acque luride, che non potrà essere effettuato mediante pozzi perdenti, nè direttamente nei corsi d'acqua esistenti e nei canali irrigui se non previa depurazione, salva l'osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia, sentito il parere di competenza dell'Ufficiale Sanitario.

Capo 4°

ZONE AGRICOLE E BOSCHIVE

Art. 41

DESTINAZIONE

Le zone agricole e boschive del territorio comunale, sono destinate:

Non sono ammesse le sopraelevazioni in ritiro quando abbiano lo scopo di raggiungere l'altezza massima di zona, senza che esista la sufficiente larghezza della via su cui prospettano.

Le licenze edilizie in deroga alle norme del presente regolamento edilizio, possono essere rilasciate limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza del combinato dei disposti stabiliti dall'art. 3 della Legge 21/12/1955 n. 1357, dell'art. 16 della Legge 6/8/1967 n. 765, del D.P.R. n. 8 del 15/1/1972.

Art. 44

CRITERI DI MISURAZIONE DELL'ALTEZZA DEI FABBRICATI -
ARRETRAMENTI VOLONTARI

Agli effetti dell'articolo precedente, l'altezza dei fabbricati si misura sull'asse del prospetto, dalla quota media del marciapiede o del sedime stradale sistemato, all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile ed è computato secondo le modalità di cui all'art. 30 del presente regolamento edilizio.

Nei terreni declivi, detta altezza è rappresentata dalla media delle altezze delle fronti opposte, a monte ed a valle; essa va riferita al terreno naturale ovvero - in caso di sbancamenti - al piano definitivo di sistemazione del terreno o al piano del marciapiede attorno all'edificio.

Nel computo della larghezza di una strada o piazza non si terrà conto, comunque, delle maggiori ampiezze eventualmente dovute all'imbocco o all'incrocio di strade trasversali e dei relativi smussi, raccordi e simili. Anche l'ampiezza del verde pubblico non potrà essere computata ai fini dell'altezza dei fabbricati.

Ove ciò sia urbanisticamente ed esteticamente ammissibile, a giudizio del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, verranno inoltre concessi arretramenti volontari rispetto agli allineamenti stradali esistenti, ma tale arretramento potrà essere computato ai fini della maggiore altezza del fabbricato, rispetto alla larghezza della via nei seguenti casi:

- a)- che l'allargamento venga effettuato con abbandono a sede stradale, oppure a verde privato o pubblico dell'area di arretramento, da convenzionarsi con il Comune;
- b)- che l'allargamento dello spazio pubblico sia già di fatto eseguito e convenzionarsi con il Comune; sul lato opposto a quello in fregio al quale verrà progettata l'edificazione, o in caso negativo, che comunque non si determinino squilibri architettonici od ambientali.

Qualora il fabbricato insista su terreno sistemato a ripiani, questi debbono avere la larghezza non inferiore alla loro altezza, ed il fronte dell'edificio deve costruirsi a distanza dal ciglio del ripiano non inferiore all'altezza del ripiano stesso.

Capo 5°

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI

Art. 43

ALTEZZA DEI FABBRICATI

Nelle costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e varianti di fabbricati, l'altezza delle facciate e dei prospetti dei fabbricati stessi sul piano stradale, deve essere contenuta nella misura di una volta e mezza la larghezza del tratto di strada che li fronteggiano, sia che si tratti di strada pubblica quanto di strada privata, aperta o meno al pubblico passaggio.

Detta altezza è cioè data dalla formula:

$$H = 1,5 L$$

ed inoltre:

- a)- non può superare l'altezza massima assoluta stabilita per le varie zone previste dal Programma di Fabbricazione;
- b)- se lungo il fronte dell'erigendo edificio la strada ha larghezza variabile, si considera come larghezza della via la media fra la sua larghezza massima e quella minima;
- c)- se un fabbricato d'angolo prospetta su due vie di larghezza diversa, la sua altezza sarà determinata in ragione della larghezza della via maggiore per tutta la parte prospettante verso di questa, e per un tratto del risvolto verso la via minore lungo quanto è profondo il braccio di fabbrica, ma in ogni caso non superiore a mt. 14,00 per le vie di larghezza superiore a m. 6,00 e non superiore a m. 12,00 per le vie di larghezza inferiore a metri 6,00 semprechè saranno rispettate le norme contenute nell'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n. 1444;
- d)- anche le zone di arretramento dai fabbricati rispetto ai cigli stradali attuali, vincolate a verde privato o parcheggio, ai sensi del seguente art. 46, possono essere computate come tratti di strada nella determinazione dell'altezza massima dei fabbricati nel caso che le zone di arretramento siano discusse dal Comune.

Nelle varie zone residenziali le altezze massime assolute all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, ed il numero massimo dei piani fuori terra costruibili, sono quelli elencati nella tabella allegata al presente Regolamento Edilizio.

SANDIGLIANO - CROSA

SANDIGLIANO - CROSA

spettivo confine. Tale distanza non potrà comunque mai essere inferiore a m. 6,00 (metri sei).

Art. 46

FILI DI FABBRICAZIONE

I fili di fabbricazione, con l'osservanza delle norme relative all'altezza dei fabbricati contenute nell'art. 43, risultano dal combinato disposto dei Decreti Ministeriali 1° e 2 aprile 1968, e precisamente:

1)- per l'edificazione fuori del perimetro del centro abitato di cui alla Legge 6/8/1967 n. 765, o delle zone residenziali ed industriali previste dal Programma di Fabbricazione, valgono le distanze stabilite dal D.M. 1° aprile 1968, e cioè:

- a)- strade statali di grande comunicazione; m. 40,00
- b)- strade statali non comprese nella categoria precedente, strade provinciali aventi larghezza della sede superiore e eguale a m. 10,50; strade comunali aventi larghezza della sede superiore e eguale a m. 10,50; m. 30,00.
- c)- strade provinciali e comunali non comprese nella categoria precedente; m. 20,00.

Inoltre in corrispondenza degli incroci vanno osservati i triangoli di visibilità di cui all'art. 5 del D.M. 1° aprile 1968, (vedi ultimo comma del presente articolo);

2)- per l'edificazione lungo le strade destinate al traffico veicolare, nell'interno delle zone di cui sopra, vanno osservati - in assenza di piani di lottizzazioni convenzionati - gli arretramenti di cui all'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, e cioè:

- a)- m. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7;
- b)- m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra m. 7 e m. 15;
- c)- m. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15.

Inoltre, su tutte le strade vicinali esterne al centro abitato dovrà essere rispettato un arretramento minimo di m. 6,00 dall'asse della strada stessa.

Le zone di arretramento dei fabbricati dai cigli stradali attuali sono vincolate (fino ad effettuato allargamento del sedime stradale) a "verde privato non edificabile", e dovranno essere sistemate e mantenute a cura e spese dei proprietari secondo la destinazione scelta (parcheggio, giardino, e altro).

Comunque, al disopra delle altezze massime raggiungibili dai fabbricati, è ammessa in ogni caso soltanto la copertura con falde inclinate al massimo del 50% e con imposta sul ciglio del cornicione o della gronda.

Sotto tali falde sono ammessi esclusivamente dei sottotetti non abitabili ai sensi dell'art. 52 del presente regolamento edilizio.

Art. 45

DISTANZE DAI CONFINI - CONFRONTANZE FRA FABBRICATI

La distanza delle fronti principali finestrate delle nuove costruzioni, dai confini di proprietà, dovrà essere uguale alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di mt. 5,00 (metri cinque) per le "zone di risanamento conservativo" e le "zone di espansione", e con un minimo di mt. 6,00 per le "zone per complessi produttivi", le "zone agricole", nonché le "zone boschive".

Tale distanza sarà quindi data dalla formula:

$$D_c = 1/2 H$$

(dove D_c = distanza dai confini; H = altezza dal fabbricato).

Comunque, nelle zone di espansione ("zone C" del D.M. 2 aprile 1968) la distanza tra i due punti più vicini delle fronti principali finestrate di due fabbricati che si prospettano non deve essere mai inferiore all'altezza del fabbricato più alto.

In tutti i casi è prescritta (ai sensi dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968) la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

La costruzione a confine è ammessa soltanto per le testate, nei tratti di completamento di isolati esistenti ed in cui il fabbricato adiacente sia già costruito anch'esso sul confine. Può essere altresì ammessa quando intervenga accordo scritto tra le parti confinanti, con l'intervento del Comune.

Le distanze tra i fabbricati con le diverse specificazioni per le fronti principali e le testate, risultano dalla tabella B) allegata al presente Regolamento Edilizio.

Nelle sole zone di risanamento conservativo, limitatamente ai casi di trasformazione e di sopraelevazione di fabbricati esistenti, sarà ammessa l'applicazione delle norme prescritte dal Codice Civile in materia di distanza dai confini, ferme restando le norme sulle distanze tra pareti finestrate di cui al D.M. 2 aprile 1968.

Nelle zone industriali, inoltre, la distanza dei fabbricati dai confini di proprietà dovrà essere contenuta nel rapporto minimo di 2:1 tra l'altezza media di ciascuna fronte e la distanza dal ri-

In particolare, negli incroci di strade, e per la lunghezza di mt. 15 (quindici) dal punto di intersezione degli allineamenti stradali, non sono ammesse in nessun caso recinzioni costituite da pareti piene continue di altezza superiore a cm. 100, nè sono ammesse foderature a siepi vive di altezza superiore a cm. 100.

Art. 49

BASSI FABBRICATI

Sono considerati bassi fabbricati quelle costruzioni che si elevano per un'altezza non superiore a mt. 3,50, misurata dal piano di campagna alla sommità più alta della costruzione, e che vengono destinati ad autorimesse, magazzini, laboratori, o servizi, con esclusione della abitazione. Essi debbono distare di regola, in ogni punto, almeno mt. 4,50 dai confini di proprietà.

Nel caso che i bassi fabbricati siano corpi di fabbrica indipendenti dal corpo principale della costruzione, e siano distanti da essa almeno mt. 3,00, per eventuali nuove edificazioni e invece ammessa la loro posizione sul confine, purchè la parete prospiciente la proprietà confinante sia rifinita a regola d'arte e con i fabbricati esistenti rispettino i limiti prescritti dall'art. 9 del D.M. 2/4/1968 p. 1444.

Art. 50

CHIOSTRINE - CORTILI - PARCHEGGI - AREE VERDI

Non è ammessa in nessun caso la formazione di chiostrine e di pozzi di luce, o di cortili chiusi su quattro lati all'interno dei fabbricati di nuova costruzione.

I cortili o spazi liberi da costruzioni sui quali prospettano locali abitabili, e delimitati su tre o più lati dei fabbricati, devono comunque avere un'area libera non inferiore alla quarta parte delle pareti che li recingono ed in essi deve essere sempre inseribile un cerchio di mt. 10,00 di diametro. In mancanza di vincoli relativi alle pareti ed ai muri che le recingono, si terrà conto, agli effetti del computo della superficie delle pareti stesse, di un'altezza virtuale uguale a quella massima competente alla zona interessata alla costruzione. (+)

La superficie dei cortili si considera al netto delle proiezioni orizzontali di eventuali corpi chiusi a sbalze.

Nelle località in cui le condizioni topografiche lo giustifichino, il Sindaco, su parere favorevole della Commissione Edilizia e dell'Ufficiale Sanitario può derogare sull'ampiezza dei cortili, purchè il loro lato minimo non sia comunque mai inferiore a mt. 6,00.

(+) Le distanze tra le pareti fronteggianti dovranno comunque risultare conformi alle disposizioni stabilite dall'art. 9 del D.M. 2.4/1968.

Art. 47

RETTIFICA DI ALLINEAMENTI

In caso di costruzioni, ricostruzioni, sopraelevazioni e notevoli trasformazioni di edifici, il Sindaco, sentito il parere del Consiglio Comunale, può imporre la rettifica di allineamenti stradali per una profondità non maggiore di mt. 3,00 dalla linea di fabbricazione o dalle recinzioni già esistenti, salvo se del caso il ricorso alla procedura prevista dalla Legge 25/6/1865 n. 2339.

Si intendono inoltre richiamate a tutti gli effetti le disposizioni di cui all'art. 24 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150.

Art. 48

RECINZIONI

Le recinzioni devono avere altezza non superiore a mt. 2,50 dal piano di campagna, e devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente a giudizio dell'Amministrazione Comunale, alla quale è riservata la facoltà di prescrivere altezze, materiali e modalità di esecuzione, in rapporto alle caratteristiche della zona in cui l'opera stessa deve venire eseguita.

Le recinzioni in muro pieno lungo le strade veicolari devono invece rispettare tutti gli arretramenti stabiliti dai Decreti Ministeriali 1° e 2 aprile 1968 per gli edifici.

P A R T E 3^a

N O R M E G E N E R A L I D I I G I E N E E R E Q U I S I T I
D I A B I T A B I L I T A

Capo 1°

OPERE ESTERNE

Art. 51

LOCALI DI ABITAZIONE - DEFINIZIONI

Sono considerati "locali di abitazione permanente" e "locali abitabili" ai fini del presente Regolamento, i locali adibiti al soggiorno, pranzo, studio, sala, salotto, salone, ufficio, cucina, tinello, camera da letto, dormitorio, refettorio, laboratorio, sala d'aspetto; sala di degenza, ecc., aula per lezioni e per scopi similari, e tutti i locali in genere in cui la permanenza di una o più persone non abbia i caratteri di saltuarietà.

Sono invece da considerarsi "locali non abitabili" i locali adibiti a cantina, magazzino e deposito, ed i locali sussidiari delle abitazioni adibiti a latrina, antilatrino, bagno, toilette, disimpegno, ingresso, corridoio, ecc. implicanti la presenza soltanto saltuaria di persone, e dove non sia possibile - e per la precisa destinazione dell'unità immobiliare, e per le dimensioni del locale - collocarvi almeno un letto.

Art. 52

SUPERFICIE ED ALTEZZA DEI LOCALI - SOPPALCHI - SOTTOTETTI

La superficie minima di pavimento dei locali di abitazione permanente deve essere di mq. 12 in media per ogni alloggio, con un minimo assoluto di mq. 7 (sette) e con larghezza minima di mt. 2,00.

Costituiscono eccezione i locali adibiti a cucinetta atta unicamente alla preparazione e cottura delle vivande ed alla lavatura delle stoviglie, per i quali la superficie può ridursi a mq. 4.

La cucina può essere comprensiva di un'alceva non direttamente aerata, quando questa non abbia profondità maggiore della metà della sua apertura; in tal caso la superficie totale della cucina stessa non deve essere inferiore a mq. 8.

In ogni caso, e qualunque sia la sistemazione data alle aree libere da costruzione, ogni lotto edificabile non potrà essere coperto da fabbricati fuori terra ed interrati per più di 2/3 della superficie del lotto stesso, al netto delle strade.

Nelle zone sia residenziali che industriali, per ogni nuovo fabbricato e complesso di fabbricati deve essere predisposta un'area per parcheggio automobili in misura non inferiore a mq. 1,00 per ogni 20 metri cubi di costruzione.

Tutti i parcheggi debbono insistere su aree private, ma potrà essere computata a tal scopo anche l'eventuale superficie destinata ad autorimesse private sotterranee. Lo schema del parcheggio dovrà comunque tener conto della sicura immissione sugli spazi pubblici.

Inoltre per ogni fabbricato e complessi di fabbricati deve essere predisposta un'area a verde con alberi di alto fusto nella misura di mq. 6 per ogni 100 mc. di cubatura, con un minimo fisso di mq. 120.

Le parti di tale area nelle quali la dimensione minima è inferiore a m. 5 non possono venire conteggiate per formare la prescritta superficie alberata. I piantamenti debbono essere completati entro un anno dalla fine del fabbricato.

Nel caso che le aree da alberare siano raggruppate e rese consertili non debbono distare di più di m. 200 da ciascuno dei fabbricati a cui competono, ed essere ad essi collegate con passaggi pedonali indipendenti dalla rete delle strade pubbliche.

Nel 50% delle aree consertili alberate sono ammessi campi gioco ed altre attrezzature per i bambini, asili e giardini d'infanzia, biblioteche circolanti, chioschi fissi, ecc. purchè le parti recintate non superino il 20% e le parti costruite e coperte non superino il 10% di tale area disponibile.

illuminazione diretta conseguite esclusivamente da almeno una finestra, a luce naturale, apribile direttamente all'aria libera.

Non sono ammessi locali abitabili illuminati ed aerati soltanto attraverso lucernari e "luci" ai sensi del Codice Civile (ossia attraverso aperture collocate ad una certa altezza dal pavimento, le cosiddette "luci" previste dal Codice Civile); fatta eccezione unicamente per gli studi di fotografi, disegnatori e simili, in cui possono essere tollerati lucernari di superficie non inferiore ad un quarto della superficie del locale con non meno della metà apribile.

Le dimensioni minime delle finestre non devono essere inferiori ad 1/5 della superficie del locale illuminato, se a piano terreno, ed 1/6 se ai piani superiori, con un minimo assoluto di mq. 1,50.

Per i piccoli vani di disimpegno e per i corridoi di sviluppo non eccessive è consentita la mancanza di finestre.

Per i vani di scala sono richieste adeguata aerazione ed illuminazione diretta.

Art. 54

COIBENZA TERMICA E FONICA

La coibenza termica e fonica dei locali di abitazione permanente non deve essere inferiore a quella risultante dalle seguenti prescrizioni:

- 1°)- le pareti esterne e quelle divisorie con scale e anditi aperti devono avere un coefficiente di trasmissione di calore non superiore a quello di un muro di mattoni pieni di 38 centimetri intonacato sulle due facce (coefficiente pari a calorie 1,3 per mq. per grado ed ora);
- 2°)- le pareti interne in muratura di mattoni devono avere uno spessore minimo, compreso intonaco sulle due facce, di cm. 18 per i divisori fra alloggi diversi e di cm. 8 per i divisori fra i locali di uno stesso alloggio. Tanto per le pareti esterne, quanto per quelle interne, possono essere ammessi spessori inferiori a quelli indicati in precedenza qualora vengano impiegati materiali diversi che assicurino una coibenza termica e fonica non inferiore a quella dianzi prescritta;
- 3°)- i solai compresi tra l'ultimo piano ed il sottotetto devono avere uno spessore minimo, pavimento compreso, di cm. 22, a formare il quale possono concorrere strati di materiale disgregate e camere d'aria non ventilate; spessore minimo corrispondente mediamente ad un coefficiente di trasmissione del calore di calorie 0,8 per mq., per grado e per ora;
- 4°)- i solai dell'ultimo piano con apertura a terrazzo o tetto piano devono avere uno spessore minimo di cm. 30 se forniti di

L'altezza dei locali di abitazione permanente, misurata da pavimento a soffitto o a metà saetta per le volte e per i soffitti inclinati, non deve essere inferiore nelle zone residenziali a mt. 2,80 (riducibili a mt. 2,70 nel caso di piani ammezzati, o di sottotetti), ed a mt. 2,75 nelle zone agricole e boschive. Tale altezza può essere ridotta a mt. 2,50 per le parti di territorio poste a quota superiore a 1.000 metri s.l.m.

E' ammesso comunque a giudizio del Sindaco, in caso di ampliamento di edifici esistenti, l'adeguamento delle altezze interne del nuovo fabbricato e quelle del fabbricato esistente, ancorchè le stesse siano inferiori a quelle stabilite dal presente regolamento, e purchè il fabbricato di nuova costruzione abbia una superficie coperta non superiore a quella del fabbricato esistente, con un'altezza minima assoluta di mt. 2,65 per i locali abitabili.

L'intradosso del soffitto del piano terreno, in tutti i locali di abitazione permanente, non deve avere un'altezza dal marciapiede inferiore in alcun punto a mt. 3,75, ad esclusione delle parti di territorio poste a quota superiore a metri 1.000 s.l.m.

La cubatura minima deve essere di mc. 20, eccettuato il caso sopraindicato della cucinetta in cui tale cubatura può ridursi a mc. 12.

Nei locali di abitazione, depositi, magazzini, negozi e simili saranno ammessi soppalchi solo quando si verificano le seguenti condizioni:

- 1°)- il locale abbia un'altezza minima netta di mt. 5,00;
- 2°)- risulti libera, per la parte del locale a tutta altezza, una cubatura di almeno 40 mc.;
- 3°)- la proiezione orizzontale del soppalco non ecceda la metà della superficie del locale.

I sottotetti saranno di massima adibiti a ripostiglio.

In casi eccezionali potranno essere resi parzialmente abitabili; dovranno allora essere forniti di adeguati servizi, avere una cubatura minima di mc. 25 per locale ed avere, fra il piano del pavimento e il soffitto, un'altezza non minore di m. 2,20, misurata alla parete verso l'imposta del tetto, purchè l'altezza media non sia inferiore a mt. 2,70 e la superficie delle finestre non sia inferiore ad 1/8 di quella del pavimento.

I sottotetti abitabili dovranno avere l'accesso a mezzo di scale normali, ed essere muniti di controsoffitto con camera d'aria alta non meno di cm. 20. Qualora la copertura sia a terrazza si dovrà prevedere, sotto lo strato impermeabilizzante, un conveniente substrato coibente.

Art. 53

AERAZIONE ED ILLUMINAZIONE

Ogni locale di abitazione permanente dovrà avere l'aerazione ed

ne comunale, previa presentazione dei disegni e delle fotografie relative, e quando - a giudizio del Comune stesso - non venga turbato l'organismo architettonico della facciata, nè il carattere ambientale della località, nè le esigenze della segnaletica stradale.

Tutte le aperture di porte verso strada dovranno essere munite di serramenti che non si aprano verso l'esterno, salvo quando ciò sia richiesto da prescrizioni di sicurezza, nel qual caso le porte dovranno essere contenute nello spessore di muri in modo da non sporgere verso lo spazio pubblico.

Le finestre del piano terreno non potranno essere munite di serramenti che si aprano verso strada ad altezza minore di mt. 2,50.

Infine, negli edifici con più di tre alloggi, è prescritta la centralizzazione delle antenne per la radio e per la televisione, in modo da evitare una disordinata ed antiestetica disposizione delle antenne stesse sulla copertura degli edifici.

Art. 56

AGGETTI E SPORGENZE FISSE E MOBILI DEI FABBRICATI

Negli edifici e nei muri in genere fronteggianti il suolo pubblico o d'uso pubblico, sono ammessi i seguenti aggetti e sporgenze dall'allineamento stradale:

- a)- non superiore a cm. 5 inferiormente a mt. 2,00 d'altezza dal piano medio del marciapiede;
- b)- non superiore a cm. 10 tra mt. 2,00 e mt. 3,00 d'altezza dal piano medio del marciapiede;
- c)- non superiore a cm. 25 tra mt. 3,00 e mt. 4,50 d'altezza dal piano medio del marciapiede;
- d)- non superiore a 1/8 della larghezza della via con un massimo di mt. 1,50, superiormente a mt. 4,50 d'altezza minima dal piano medio del marciapiede;
- e)- in ogni caso la sporgenza dei balconi non dovrà mai essere superiore alla larghezza del marciapiede stradale sottostante, diminuita di 30 cm.

Eventuali aumenti ai predetti aggetti e sporgenze possono però essere autorizzati dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, quando si tratti di costruzioni monumentali o di notevole importanza architettonica, anche se di proprietà privata.

camere d'aria ventilabili o di cm. 35 se sfornti di tali camere d'aria; spessori minimi corrispondenti mediamente ad un coefficiente di trasmissione del calore di calorie 0,8 per mq. per grado e per ora.

Devono infine essere rispettate le prescrizioni di cui alla Circolare del Ministero LL.PP. n. 1769 del 30 aprile 1966.

Art. 55

ESTETICA DELLE COSTRUZIONI

Le fronti delle case, degli edifici in genere, e delle recinzioni prospettanti verso le vie e spazi adibiti o da adibirsi a pubblico passaggio, o comunque da questi visibili, debbono soddisfare alle esigenze del decoro tanto per ciò che si riferisce alla corretta armonia delle linee, dei volumi, e dei colori, quanto ai materiali da impiegarsi ed alle tinteggiature da effettuarsi sugli intonaci.

In particolare, nei casi di costruzione, ricostruzione o riattamento di edifici situati nelle zone di risanamento conservativo è tassativamente richiesta l'adozione di materiali di rivestimento tradizionali (pietra naturale, cotto, intonaco a calce, legno) con assoluta esclusione di ogni altro che contrasti con l'ambiente esistente.

Le facciate su suolo pubblico o di uso pubblico dovranno avere uno zoccolo di pietra naturale od artificiale o di materiale impermeabile con altezza minima di cm. 40 dal piano del marciapiede.

I tubi in discesa delle gronde, almeno per la parte inferiore sino all'altezza di mt. 4,00 dal piano di spiccato, non dovranno sporgere dal muro e dovranno essere isolati dalle pareti in apposite incassature.

Tutti i muri di fabbrica, nuovi o riattati, ad eccezione di quelli di pietra, in mattoni speciali, o con altro adatto rivestimento ammesso dal Comune, dovranno, se visibili da spazi pubblici, essere intonacati o tinteggiati a regola d'arte.

E' vietato collocare tubazioni per l'acqua sulle facciate verso strada. E' altresì vietato costruire canne da fumo applicate o incassate nelle pareti visibili da spazi pubblici a meno che siano convenientemente isolate. L'applicazione di pitture, ornamenti, infissi, insegne, scritte pubblicitarie, vetrine e di sovrastrutture in genere alle fronti degli edifici visibili da spazi pubblici, o aperti al transito, potrà esser fatta solo a seguito di autorizzazio

ed in relazione alle sistemazioni stradali, essere modificati e rifatti dal Comune a suo esclusivo giudizio, senza indennizzo e salvo l'eventuale contributo dei proprietari nella spesa, a norma delle vigenti leggi all'atto della modificazione del rifacimento.

Ai proprietari frontisti spetta l'obbligo di curare la nettezza dei marciapiedi ed il loro sgombero della neve, nonché l'obbligo della manutenzione dei chiusini, griglie, lucernari, ecc., di loro proprietà eventualmente inseriti nei marciapiedi stessi. Questo inserimento di griglie e lucernari nei marciapiedi o nel pavimento dei portici allo scopo di ventilare ed illuminare rispettivamente eventuali sottostanti intercapedini e locali sotterranei, può essere concesso su regolare domanda corredata da apposito progetto: il permesso relativo, condizionato alle norme in vigore all'atto del rilascio, non può essere rilasciato se non in forma precaria, con la corresponsione al Comune dei correlativi tributi e canoni e può essere revocato in qualsiasi momento, ad esclusivo giudizio della Amministrazione Comunale.

Art. 58

INTERCAPEDINI

Inferiormente al suolo pubblico, fuori degli allineamenti e al disotto dei marciapiedi può essere consentita ai proprietari frontisti la formazione di intercapedini.

Dette intercapedini devono avere larghezza netta ed altezza libera interna tali da consentire la manutenzione e l'ispezione, e debbono essere illuminate con lucernari a superficie antisdrucchiabile e ventilate a mezzo di griglie collocate nella zona di marciapiede attigua al fabbricato o meglio nello zoccolo del fabbricato stesso.

La loro costruzione, a totale carico di spesa e manutenzione del proprietario, può essere autorizzata su regolare speciale domanda corredata di progetto apposito. Il permesso relativo sarà rilasciato solo in forma precaria, con la corresponsione di un canone annuo determinato dalla tariffa vigente all'atto della concessione. Analoghe intercapedini possono essere rese obbligatorie dal Comune, a suo giudizio, lungo tutti i fabbricati in fregio a vie pubbliche da determinarsi con apposite deliberazioni dal Consiglio Comunale.

L'uso delle intercapedini è impegnativamente e gratuitamente esteso sia al Comune, sia agli Enti o Società esercenti pubblici servizi i quali possono disporre per il passaggio di cavi e tubazioni con le modalità e condizioni stabilite dal Comune.

In dipendenza di ciò, il Comune, gli Enti e le Società esercenti pubblici esercizi hanno piena facoltà di accedere alle intercapedini, quando lo ritengano opportuno per l'esecuzione di lavori e la sorveglianza delle condutture, e ciò sia attraverso ai sotterranei del fabbricato adiacente, sia attraverso apposite botole da praticarsi nel marciapiede.

Sono soggette a concessioni precarie, e come tali assoggettate al pagamento di un canone annuo al Comune in base ad apposite tariffe stabilite dal Consiglio Comunale, le tende e le pensiline, o tetti stabili, da situarsi a livelli inferiori a mt. 4,50 di altezza minima dal piano medio del marciapiede o che accedano in sporgenza 1/12 della larghezza della via.

Le tende con relativi meccanismi, appendici verticali e frangie non debbono scendere ad altezze inferiori a mt. 2,20 dal marciapiede e non dovranno superare al massimo le seguenti sporgenze:

- a)- nelle vie provviste di marciapiede rialzato, la larghezza del marciapiede stesso diminuita di cm. 30;
- b)- nelle vie sprovviste di tali marciapiedi: mt. 1,00 nelle vie di larghezza inferiore a mt. 12,00; mt. 1,20 nelle vie di larghezza non inferiore a mt. 12,00; mt. 2,00 nelle piazze, salvo concessioni speciali a carattere stagionale; le tende stesse debbono essere in ogni isolato uguali per materia, colore e decorazione, ed avere meccanismi di manovra conformi alle disposizioni previste di volta in volta dal Comune.

La concessione precaria per l'approvazione di tende può essere revocata in qualsiasi momento quando queste non siano mantenute in buono stato e pulite, e quando vengano comunque a nuocere al transito ed ai vicini.

Le pensiline non possono essere poste ad altezze inferiori a mt. 3,00 dal piano dei marciapiedi, nè avere sporgenze superiori alla larghezza del marciapiede sottostante diminuita di cm. 30; dovranno infine, come le coperture, scaricare nella fognatura bianca le acque meteoriche.

Art. 57

MARCIAPIEDI

Tutti gli edifici e tutte le recinzioni a carattere definitivo, dovranno essere muniti di marciapiedi di tipo regolamentare nelle parti confrontanti il suolo pubblico e strade private soggette a servitù di pubblico transito.

Detti marciapiedi, sia a raso, sia alzati, devono essere eseguiti dai proprietari frontisti con modalità, materiali, larghezze, livellette ed allineamenti da indicarsi di volta in volta, dal Comune; per le sole vie pubbliche, essi possono però essere eseguiti anche direttamente dal Comune col contributo dei proprietari frontisti nella spesa, a norma delle leggi vigenti all'atto della costruzione.

I marciapiedi suddetti, anche se costruiti interamente a cura o spese dei proprietari frontisti, possono per ragioni di viabilità

Art. 61

CANTINE, MAGAZZINI, DEPOSITI E SIMILI

Le cantine a servizio degli alloggi ed i locali sotterranei in genere adibiti a magazzini, depositi, ecc., debbono essere protetti dall'umidità con le modalità indicate all'art. 26, avere aereazione possibilmente con riscontro d'aria e pavimentazione di tipo non inferiore ad un battuto di cemento.

Scale e corridoi d'accesso devono essere provvisti di illuminazione.

I locali destinati a servizi collettivi devono avere i requisiti dell'abitabilità, se soggetti alla permanenza non saltuaria di persona; quelli per servizi di carattere industriale, come le lavanderie, i bagni di uso collettivo, gli impianti centrali di riscaldamento e simili, devono avere requisiti di sicurezza, di igiene e di pulizia che il Comune deve esaminare caso per caso in sede di progetto e di cui controllerà la buona esecuzione all'atto del riconoscimento dell'abitabilità del fabbricato.

Art. 62

CANNE DA FUMO

Ogni apparecchio ed installazione che implichi combustione e produzione di fumi e vapori deve essere munito di apposito condotto verticale di esalazione dei fumi, vapori e prodotti della combustione stessa dal punto di produzione alla copertura del fabbricato; ogni condotto o canna da fumo deve avere sezione proporzionata alla qualità e temperatura dei prodotti gassosi da smaltire, nonché alla sua altezza e deve essere eseguita con le modalità ed i materiali più adatti ai singoli casi.

Per edifici con più di quattro alloggi è prescritta l'installazione di appositi depuratori di fumo, ad evitare l'inquinamento dell'atmosfera. Il Sindaco è altresì autorizzato ad emettere ordinanza per imporre la depurazione del fumo uscente dai camini dei fabbricati esistenti, od intervenire nei casi di inefficienza degli apparecchi depuratori, ordinando provvedimenti idonei per evitare la produzione di fumi densi e molesti.

Si richiamano integralmente, a questo proposito, le norme della Legge 13/7/1966 n. 615 sui "Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico", e relativo Regolamento di Attuazione del 9 gennaio 1968.

Art. 63

SCARICHI DELLE ACQUE BIANCHE E NERE

I pluviali devono raccogliere tutte le acque meteoriche cadenti sulle coperture degli edifici, mediante canali di gronda di sufficiente ampiezza ed immetterle nella rete dei canali bianchi di fognatura. Ogni copertura deve avere un pluviale del diametro interno di almeno cm. 10 ogni 80 mq., e frazione di 80 mq., di superficie orizzontale; ogni pluviale deve terminare in basso, per un'altezza non inferiore a mt. 3,00 dai marciapiedi, entro un incasso nel muro e la relativa tubazione deve essere in ghisa quando l'incasso rimanga aperto.

Art. 59

LATRINE

Ogni alloggio, anche se costituito da un solo locale, deve essere dotato di almeno una latrina che abbia i seguenti requisiti:

- 1)- superficie non inferiore a mq. 1,00 con lato, minimo di mt. 0,90;
- 2)- aerazione ed illuminazione diretta dall'esterno mediante finestra interamente apribile di luce netta non inferiore a mq. 0,50;
- 3)- pavimento impermeabile e lavabile e pareti con zoccolo dell'altezza minima di mt. 1,50 pure impermeabile e lavabile;
- 4)- vaso da latrina, od eventuali altri apparecchi sanitari a chiusura idraulica, con sifone munito di ventilazione e cacciata d'acqua;
- 5)- la latrina dovrà essere collocata nell'interno dell'alloggio o comunque non disposta esternamente alle pareti perimetrali, e l'accesso dovrà avvenire esclusivamente attraverso una antilatrina ventilata avente il lato, minimo di mt. 0,90, oppure attraverso un disimpegno od altro locale analogo non abitabile, direttamente aerato dall'esterno.

E' vietata pertanto la comunicazione diretta tra un locale abitabile e la latrina o locale in cui sia comunque installato un vaso da latrina.

In edifici di carattere speciale (alberghi, collegi, uffici, ecc.) oppure in sede di modifiche di edifici esistenti, possono essere ammessi sistemi diversi di aerazione meccanica, da autorizzarsi di volta in volta da parte dell'Ufficiale Sanitario mediante apposito parere scritto.

Art. 60

LOCALI ADIBITI A BAGNO O DOCCIA

Quando non sia possibile ed opportuno fornire aerazione diretta dall'esterno a locali da toilette, da bagno o doccia, senza latrina e senza possibilità di installarvi una latrina, è ammesso che l'aerazione venga effettuata meccanicamente, oppure attraverso ad un pozzo di ventilazione di sezione non inferiore a mq. 1,00, con lato minimo di m. 0,60, mediante due bocchette di sezione netta non inferiore a cmq. 500, caduna poste in vicinanza, l'una del pavimento e l'altra del soffitto; l'accesso a questi locali può essere effettuato con comunicazione diretta da locali abitabili.

I pozzi di ventilazione devono essere verticali, perfettamente lisciati a cemento all'interno per tutta la loro altezza ed aperti all'aria libera per tutta la loro sezione, tanto in alto quanto in basso; in alto, devono essere sormontati da un'apposita testa che impedisca l'entrata dell'acqua piovana ed attivi per elezione il movimento ascensionale dell'aria entro il pozzo di ventilazione; in basso il raccordo orizzontale del pozzo coll'aria deve avere la minima lunghezza possibile, offrendo le minime resistenze al moto dell'aria ed essere chiuso all'estremità con griglia che impedisca il passaggio di insetti.

deve essere costruita con mattoni di prima qualità, dello spessore di cm. 38 con massiciata sul fondo di muratura greggia dello spessore di cm. 45 e con la volta superiore dello spessore di cm. 25 con intonaco di cemento su tutta la superficie interna che ne assicuri la completa impermeabilità ed impedisca le esalazioni.

Art. 65

GRANDI LOCALI

E' consentita, caso per caso, subordinatamente al parere della Civica Amministrazione, una parziale deroga di abitabilità e di fabbricabilità per i grandi locali, di superficie non inferiore a mq. 150 e di altezza non inferiore a mt. 5, che siano adibiti a scopi speciali di pubblico interesse quali: locali per il culto, locali di pubblico divertimento, locali per esposizioni, empori di vendita, esclusa sempre la destinazione a convivenza familiare ed in genere ad uso privato.

I limiti della deroga sono i seguenti:

- a)- sono consentite deroghe all'art. 54 circa l'isolamento termico e fonico, in limiti da giustificarsi dalla Commissione Edilizia;
- b)- è tollerata nei locali la presenza di soppalchi, tramezze a giorno ed altre strutture, in limiti strettamente necessari per il servizio dei locali;
- c)- l'illuminazione naturale può essere parzialmente sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- d)- l'aerazione naturale può essere parzialmente sostituita da aerazione artificiale.

La qualità di grande locale deve risultare nel relativo permesso di occupazione.

I locali oggetto del presente articolo debbono rispondere a tutte le leggi e regolamenti vigenti per l'igiene del lavoro e per la sicurezza pubblica.

Art. 66

EDIFICI PER L'OSPITALITÀ COLLETTIVA

Gli edifici destinati ad alberghi, collegi, ecc. non possono in nessun caso essere adibiti a scopo diverse da quelle per cui furono costruiti, e l'uso di tali edifici richiede, oltre al permesso di abitabilità, in particolare;

La canalizzazione bianca deve avere: pendenza non inferiore in alcun punto all'1%; pozzetti di raccolta nei cortili o nelle aree interne in relazione alle pendenze del terreno; pozzetti di ispezione in tutti i punti di gomito o di deviazione; collegamento alla canalizzazione bianca stradale oppure, in mancanza di questa, a pozzi perdenti in numero e dimensioni sufficienti a smaltire nel sottosuolo le massime precipitazioni meteoriche.

Gli scarichi delle acque nere o comunque di rifiuto (latrine, bagni, lavabi, acquai, ecc.) debbono effettuarsi entro condutture a perfetta tenuta con pendenze non inferiori in alcun punto al 2%; la loro immissione nelle colonne verticali di scarico deve avvenire previo attraversamento di chiusura idraulica a sifone con altezza d'acqua non inferiore a cm. 2. Le colonne verticali di scarico, sia esterna ai muri, sia correnti in apposite canne, devono essere staccate dalle pareti e sorrette da cravatte in ferro e terminare alla loro estremità superiore entro un terrino esalatore, con diametro interno di almeno cm. 8 posto al disopra della copertura. La canalizzazione di raccolta delle colonne verticali deve essere ispezionabile in ragione di almeno una ispezione ogni 10 mt. di sviluppo ed una per ogni gomito con angolo inferiore a 45°.

Tutte le predette tubazioni e canalizzazioni di scarico nero, ed i relativi giunti devono essere a tenuta di una colonna d'acqua di altezza non inferiore a mt. 3,00. Ogni loro allacciamento alle fognature pubbliche deve effettuarsi con l'interposizione di un sifone intercettatore di tipo approvato dal Comune. In mancanza di canalizzazione di fognatura nera, lo scarico deve essere effettuato, o in fosse per la depurazione biologica delle acque, od in pozzi neri con le modalità precisate all'art. 64.

E' obbligatorio l'allacciamento alla canalizzazione di fognatura nera qualora questa sia compresa entro un raggio di 50 metri, e ove sia tecnicamente possibile.

Art. 64

POZZI NERI

I pozzi neri non possono essere costruiti in posizione che sia coperta da un fabbricato. Devono essere distaccati di almeno 50 cm. dai muri di edifici e convenientemente isolati da questi. Distanza almeno 20 metri da qualunque pozzo, serbatoio, pompa, acquedotto e presa d'acqua potabile, (tale distanza minima vale anche per le fosse per la depurazione biologica delle acque).

Se vengono costruiti in calcestruzzo cementizio semplice od armato, lo spessore delle pareti e del fondo non dovranno essere inferiori a cm. 15; la soletta di copertura non dovrà essere inferiore a cm. 10.

Se la costruzione dei pozzi viene fatta in muratura, la canna

- a)- la licenza ed i permessi specificati dalle norme di legge vigenti nel settore;
- b)- le cucine, le lavanderie, i gabinetti di decenza, debbono in ogni caso avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di mt. 2, con pilette di raccolta;
- c)- i gruppi di gabinetti di decenza debbono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari gabinetti di un raggruppamento possono avere altezze inferiori al soffitto, ma non mai minori di mt. 2,10; ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
- d)- negli alberghi è permessa la diretta comunicazione fra la camera ed il relativo gabinetto ed il bagno purchè questi locali facciano parte della camera ed abbiano assicurata la necessaria aerazione attraverso finestre o pozzi di ventilazione, oppure attraverso idonei mezzi meccanici, come previste all'art. 59.

Art. 67

IMPIANTI SPORTIVI

Oltre alle norme sancite nel presente Regolamento, questi impianti vanno soggetti alle prescrizioni emanate dalle competenti organizzazioni sportive nazionali ed a quelle che possono eventualmente essere stabilite nel permesso di costruzione su segnalazione della Commissione Edilizia.

Art. 68

TEATRI E CINEMATOGRAFI

Per tali locali si debbono, oltre alle norme del presente Regolamento, rispettare le prescrizioni del Regolamento speciale emanato dalla Prefettura, e predisporre uno o più parcheggi delle autovetture dirette ad essi di capacità totale non inferiore al 10% del previsto numero di spettatori; parcheggi da ricavarsi su aree di proprietà privata oppure, quando non vi ostino ragioni di viabilità a parere della Commissione Edilizia e dei competenti Uffici Municipali, occupando suolo pubblico o di uso pubblico, alle condizioni stabilite dall'art. 23.

Art. 69

AUTORIMESSE

Devono rispondere, oltre alle prescrizioni di questo Regolamento, alle speciali norme contenute nella vigente regolamentazione in

LIMITI DI DENSITA' EDILIZIA NELLE ZONE RESIDENZIALI

Costituiscono caratteristiche di zona:

- a)- la densità territoriale espressa in abitanti per ettaro. Tale densità è stata fissata in relazione al D.M. 2 aprile 1968, e dovrà servire da base per il calcolo della popolazione nei piani di lotizzazione convenzionata, e delle relative attività collettive, ai sensi dell'art. 4 del citato Decreto;
- b)- la densità fondiaria, o indice di fabbricabilità, espressa in metri cubi costruibili per metro quadrato di area netta, secondo le disposizioni di cui all'art. 29 del presente Regolamento Edilizio;
- c)- il rapporto di utilizzazione fondiaria, espresso nel rapporto tra la superficie coperta del fabbricato e la superficie dell'area netta (o rapporto di copertura).

Per ciascuna zona residenziale le caratteristiche risultano dai grafici e dalle tabelle allegate al presente Regolamento, che formano parte integrante dello stesso.

Capo 3°

ZONE INDUSTRIALI

Art. 38

DESTINAZIONE

Le zone industriali sono destinate a costruzioni inerenti al processo industriale o comunque ad esso collegate.

Nelle zone industriali sono altresì ammesse:

- a)- le abitazioni del titolare delle aziende, del direttore, del custode. Sono pertanto da ritenersi escluse tutte le altre costruzioni destinate a residenza;
- b)- scuole di indirizzo professionale;
- c)- centri di servizio direttamente collegati alle industrie;
- d)- campi da gioco ed attrezzature sportive per il servizio della zona industriale.

Sono esclusi gli insediamenti di industrie nocive e di quelle pericolose a norma delle vigenti disposizioni di legge.

I limiti di ciascuna zona sono indicati nella planimetria ed i vincoli relativi sono fissati nelle tabelle allegate e nell'articolo che segue.

nata a tali insediamenti, in aggiunta alle quantità minime per parcheggi di cui all'art. 18 della Legge 6 agosto 1967 n. 765.

In tali zone non è ammessa alcuna abitazione all'infuori di quelle destinate ai custodi, ai proprietari, con esclusione assoluta di cessione in affitto ed in proprietà di tali abitazioni a terze persone non occupate nelle attività degli stabilimenti in cui si trovano alloggi. È ammessa la creazione di tutti i locali occorrenti agli uffici connessi alle attività industriali adiacenti, subordinatamente al possesso dei requisiti igienici di cui al presente Regolamento.

Nei riguardi dei fabbricati industriali si richiamano le vigenti norme e le sanzioni del Regolamento Generale di Igiene del lavoro.

Art. 71

EDIFICI RURALI

A)- Prescrizioni generali

Sono considerate costruzioni rurali quelle che servono all'abitazione degli addetti all'agricoltura, al ricovero ed allevamento del bestiame e degli animali da cortile e, comunque, inerenti alla conduzione dei terreni agricoli.

Il terreno destinato a costruzioni rurali, oltre a rispondere alle condizioni stabilite all'art. 26 del presente Regolamento, dovrà essere asciutto e, ove sia necessario, munito di drenaggio, in modo che il pavimento dei locali di abitazione, delle stalle e dei luoghi di deposito si trovi ad almeno un metro sopra il livello massimo della falda acquifera e ad almeno cm. 15 dal livello della circostante campagna. Il Comune potrà, comunque, imporre ulteriori provvedimenti atti ad impedire l'eventuale diffondersi dell'umidità.

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

Per lo stesso scopo si dovrà provvedere allo scarico delle acque meteoriche.

Le costruzioni ad uso abitazione devono essere separate dai locali rustici mediante un muro tagliafuoco.

Tutte le pareti degli edifici dovranno essere sistemate a facciata, escludendo quindi la formazione, e messa in vista, di frontespizi nudi.

B)- Locali di abitazione

Le camere di abitazione non devono avere alcuna diretta comunicazione con i locali destinati a ricovero degli animali; possono

materia.

Le autorimesse al servizio dei privati possono essere ricavate esclusivamente in locali direttamente aerati dall'esterno e situati perciò o a piano terreno o semi-setterranee, con rampe di accesso a pendenza non superiore al 15%, devono essere costruite in muratura, eventualmente in bassi fabbricati isolati, con pavimento lavabile, capacità non superiore a due autoveicoli per ogni scomparto o box e perenne divieto di deposito di carburanti.

Le autorimesse pubbliche possono invece essere ad uno o più piani fuori terra ed entro terra, rispondenti alle vigenti speciali norme regolamentari.

Oltre alla richiesta di autorizzazione alla costruzione, ogni nuova autorimessa pubblica deve formare oggetto di apposita domanda preventiva di approvazione della sua ubicazione in cui deve essere precisato:

- la capienza massima di macchine;
- la posizione degli ingressi ed uscite degli autoveicoli, i mezzi di accesso ai piani (rampe, montavetture, ecc.);
- i sistemi di aerazione;
- i servizi annessi previsti;
- gli eventuali depositi di carburante ed olii;
- la presenza o meno di alloggi per il personale di servizio.

Lo scarico delle acque di rifiuto delle autorimesse pubbliche deve infine essere provvisto di apposite predisposizioni per la separazione delle materie grasse dalle acque di lavaggio e per la sedimentazione dei fanghi.

Si richiamano infine, per la prevenzione degli incendi, le norme di cui al Decreto Interministeriale 27/9/1965 n. 1973; in particolare si ricorda che le autorimesse devono avere accesso esclusivamente dall'esterno e devono essere separate dagli altri locali con strutture tagliafuoco. Il locale deve essere sufficientemente ventilato, l'impianto elettrico stagno e gli infissi metallici.

Art. 70

STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI E LABORATORI IN GENERE

Nelle zone industriali non sono stati fissati dal Programma di Fabbricazione i limiti alla quantità massima di fabbricazione permessa, per cui nelle zone in oggetto i fabbricati possono assumere volumi e forme assolutamente liberi da qualsiasi vincolo, con le norme di cui all'art. 39 del presente Regolamento.

Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, ai sensi del D.M. 2/4/1968, la superficie da destinare a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie desti-

SARDELLA - CRASH

I fabbricati rurali nei quali abbiano abitazione più di tre famiglie dovranno essere provveduti di immondezzaio in muratura, intonacato e liscio in cemento, fornito di porta e di coperchio. La sua distanza minima dalle abitazioni deve essere di mt. 10.

D)- Pozzi, cisterne e serbatoi di acqua potabile

E' vietato scavare pozzi, costruire cisterne e serbatoi di acqua potabile per uso privato a distanza minore di mt. 10 da fogni, bottini, concimaie, stalle, acquai, canali e fosse di scolo, lavatoi, abbeveratoi e simili. Per i pozzi, cisterne e serbatoi di acqua destinati ad uso pubblico, tale distanza deve essere almeno di mt. 20.

I pozzi devono essere costruiti con buona muratura, rivestiti internamente di uno strato di cemento e con pareti rese altrimenti impermeabili, atte ad impedire infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale e profonda, dal suolo circostante.

La loro profondità sarà sino al ritrovamento di sicura falda acqua profonda ed immune da inquinamenti.

Essi devono sempre essere chiusi alla bocca mediante apposita terretta in muratura munita di sportelle. L'attingimento potrà farsi solamente a mezzo di pompe. Il terreno sottostante dovrà essere impermeabilizzato per il sollecito allontanamento delle acque di stramazze e meteoriche.

E)- Locali di ricovero per il bestiame e concimaie

I ricoveri per gli animali devono essere provveduti di finestre aventi una superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento; tali finestre non possono essere aperte a distanza inferiore a mt. 3 in linea orizzontale, da qualunque finestra di locale d'abitazione.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinate verso un canaletto impermeabile di scolo a superficie liscia a conveniente distanza dalla mangiatoia, il quale adduca il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni.

Qualora le stalle e le scuderie, per le loro dimensioni, siano destinate a doppi a fila di animali, il pavimento di ogni fila deve essere inclinate verso un proprio canaletto di scolo. Tra i due canaletti deve essere costruita una corsia mediana della larghezza non inferiore a mt. 1,50 con pavimento impermeabile a piano leggermente convesso.

Le pareti raccordate col pavimento e tra loro ad angoli arrotondati, devono essere intonacate con cemento fino all'altezza di mt. 2 dal pavimento nelle sole pareti normali alla mangiatoia; il restante delle pareti va arricciate a calce e colorate con

essere collocate sopra le stalle purché i solai e le volte che le dividono siano costruiti in modo da escludere la possibilità di infiltrazione di gas e diffusione di umidità. L'aerazione od illuminazione di dette camere può essere ridotta al pianterreno da 1/5 della superficie del pavimento, come prescritto dall'articolo 53 del presente Regolamento, ad 1/8; fermo rimanendo il minimo di mq. 1,50.

L'altezza minima delle camere d'abitazione è di mt. 2,75; la superficie e la cubatura minime, secondo le norme dell'art. 52 del presente Regolamento, eccezionalmente, per edifici da costruirsi in zone alpino, può essere concessa l'altezza minima di mt. 2,50 (per le zone poste a quota superiore la m. 1000 s.l.m.).

Nell'interno della casa ogni focolare dovrà essere munito di cappa ed avere un'apposita canna per il fumo che si prolunghi sotto il tetto con fumaiolo dell'altezza di almeno un metro.

C)- Latrine, acquai, pozzi neri e immondezzei.

Tutte le abitazioni rurali devono avere almeno una latrina per ogni famiglia e può essere collocata tanto nell'interno quanto all'esterno del fabbricato; nel primo caso essa deve soddisfare ai requisiti regolamentari già precisati all'art. 59; nel secondo caso e cioè quando la latrina sia prevista all'esterno del fabbricato, essa non può essere collocata né sopra né a ridosso della concimaia, deve avere una superficie non minore di mq. 1,20, larghezza minima di mt. 0,80, altezza libera minima mt. 2,10 e deve prendere luce ed aria direttamente dall'esterno mediante apertura di superficie non minore di mq. 0,30. Il pavimento deve essere costruito con materiali impermeabili, ben connessi ed a superficie liscia; le pareti fino all'altezza di mt. 1,50 devono essere intonacate e lisciate in cemento e rivestite con altri materiali impermeabili e lavabili.

Le acque di rifiuto degli acquai e le materie luride di scarico delle latrine devono essere convogliate, mediante tubazioni impermeabili munite di efficiente chiusura idraulica, verso la rete della fognatura o, in mancanza, verso un apposito pozzo nero a perfetta tenuta. Il pozzo nero deve essere costruito all'esterno del fabbricato e le sue pareti distaccate dai muri del fabbricato.

La rete di fognatura deve essere provveduta di un tubo esalatore prolungato sopra il tetto.

Nel solo caso che l'abitazione sia dotata di un impianto di distribuzione di acqua sotto pressione, con rubinetti di erogazione sopra l'acquai e nella latrina, invece del pozzo nero può essere installato un impianto di depurazione biologica di tipo approvato dalla Civica Amministrazione con sfieratore, che sbocchi all'aperto a conveniente distanza dall'abitazione, dai pozzi d'acqua viva e dalle cisterne.

prescritte dalle leggi e regolamenti in vigore ed atti alla loro rispettiva destinazione.

Debbono fra l'altro essere osservate le norme seguenti:

- a)- è vietato costruire sul ciglio o al piede di dirupi, su terreni di non buona consistenza e di eterogenea struttura, detritici e franosi e comunque atti a scoscendere;
- b)- le fondazioni debbono posare possibilmente su terreni di buona consistenza ed esservi convenientemente incasate. Quando non si possa raggiungere il terreno compatto o si debba fabbricare su terreno di riporto e comunque sciolto, si debbono adottare i mezzi dell'arte di costruzione per ottenere un solido appoggio dell'edificio, ricorrendo eventualmente a fondazioni su pali o ad una platea generale;
- c)- le murature debbono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte, con buoni materiali e con accurata mano d'opera.

Nella muratura portante di pietrame è vietato l'uso di ciottoli di forma rotonda se non convenientemente spaccati. Quando il pietrame non presenti piani di posa regolari, deve la muratura stessa essere interrotta da corsi orizzontali di mattoni a due filati e da fascie continue di calcestruzzo di cemento dello spessore non inferiore a cm. 14 estesi a tutta la larghezza del muro, ed intervallati a distanze non superiori a mt. 1,50. I muri debbono avere dimensioni tali che il carico unitario al quale vengono assoggettati mantenga il giusto rapporto col carico di rottura del materiale più debole di cui sono costituiti;

- d)- sono vietate strutture portanti, solai, scale, ecc. in legname negli edifici con più di due piani fuori terra fatta unicamente eccezione per le armature dei tetti;
- e)- nei piani superiori a quello terreno debbono essere vietate le strutture spingenti contro i muri perimetrali ove non siano muniti di catene di adeguata robustezza. Le coperture debbono essere costruite in modo da escludere qualsiasi spinta orizzontale;
- f)- le travi di ferro dei solai a voltine e tavelloni devono essere rese solidali con i muri per almeno due terzi dello spessore dei muri stessi; nei corpi di fabbrica multipli le travi degli ambienti contigui debbono essere, almeno ogni mt. 2,50, rese solidali fra loro in corrispondenza degli alloggi;
- g)- in tutti i fabbricati si deve eseguire ad ogni piano, compreso quello di sottotetto, ed in mancanza di questo, in corrispondenza dell'appoggio del tetto, un cordolo continuo di cemento armato di spessore non inferiore a cm. 14 d'altezza, ed esteso a tutti i muri esterni, lo spessore dell'eventuale loro rivestimento esterno.

tinta adatta a tenere lontane le mosche; anche il soffitto deve essere arricciato e colorato.

Indipendentemente dal numero delle finestre, ogni stalla e scuderia deve essere munita di canna di ventilazione partente dal pavimento e prolungarsi sopra il tetto.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi debbono essere eseguiti con materiali di facile lavatura e disinfezione.

La superficie interna delle porte e delle finestre deve essere liscia e verniciata.

Le stalle devono avere una cubatura di mc. 30 almeno per ogni capo grosso di bestiame, di mc. 15 per ogni capo piccolo, con altezza minima di mt. 3,50; può essere consentita una capacità inferiore quando il veterinario comunale giudichi che l'ambiente sia abbondantemente dotato di finestre e canne di ventilazione.

Le stalle e le scuderie saranno situate in modo da distare almeno mt. 10 da ogni presa d'acqua potabile e da locali di vendita e deposito di sostanze alimentari e bevande.

Tutte le stalle per bovini ed equini, adibite a più di due capi adulti devono essere provviste di concimaia; questa deve essere situata a distanza non minore di mt. 20 dall'abitazione e dalla cisterna e non minore di mt. 10 dalle stalle. La concimaia deve avere fondo e pareti intenate in cemento.

F)- Distanze degli edifici rurali da terrapieni

E' proibito addossare muri di abitazione rurali direttamente a terrapieni; ma detti muri dovranno avere sempre una distanza di almeno mt. 3 dalla base inferiore dalla scarpa naturale del terrapieno, oppure dovranno costruirsi muri di sostegno in modo che il piede di questi disti almeno mt. 3 dalla costruzione.

In ogni caso, si faranno opportuni canali di drenaggio per smaltire le acque meteoriche e di infiltrazione.

Capo 2°

ESECUZIONE LAVORI E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

Art. 72

NORME DI ESECUZIONE

Coloro che dirigono ed eseguono lavori di costruzione e di modificazione di fabbricati debbono provvedere, sotto la loro responsabilità, affinché i fabbricati stessi siano compiuti a regola d'arte, riescano solidi, rispondenti alle norme di sicurezza e di igiene

menti incombustibili ed apribili verso l'esterno.

Il locale caldaia deve essere nettamente separato con muro tagliafuoco dal locale di deposito del combustibile. Nel caso venga installato un impianto a nafta, il serbatoio deve essere collocato tenendo presenti le norme di cui all'art. 68 del D.M. 31 luglio 1934 e successive modificazioni (G.U.N. 228 del 28/9/1934);

- c)- i tetti di lunghezza superiore a mt. 30 devono essere attraversati possibilmente verso la mezzera da un muro tagliafuoco dello spessore minimo di cm. 38 se in muratura e di cm. 20 se in cemento armato, che abbracci tutta la profondità dell'edificio e che sorpassi la copertura di almeno cm. 50. Gli eventuali vani di comunicazione saranno muniti di serramenti incombustibili e difficilmente disgregabili;
- d)- sono vietate le costruzioni a carattere permanente aventi strutture portanti e pareti costituite esclusivamente da travi di legno e tavole, salvo deroghe da richiedere caso per caso al Comando Provinciale del Corpo Vigili del Fuoco, in occasione di mostre, di esposizioni, o di costruzioni a carattere alpino;
- e)- a lavori ultimati, le costruzioni soggette alle norme di sicurezza antincendi (ed in particolare: scuole, alberghi, sale di pubblico spettacolo, grandi locali di ritrovo o di vendita, edifici di altezza superiore a mt. 24 qualunque sia la loro destinazione, autorimesse pubbliche e private, costruzioni industriali, edifici comunque serviti da impianti per uso riscaldamento con funzionamento a combustibile liquido o gassoso) debbono essere sottoposte a verifica da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, il quale rilascerà un apposito "certificato prevenzione incendi" con le prescrizioni da osservare e le condizioni di esercizio, ai sensi della Legge 27/12/1941 n. 1750.

Senza tale permesso il Sindaco non potrà rilasciare permesso di abitabilità o di esercizio.

Inoltre, ai fini della prevenzione incendi nei fabbricati già esistenti, si dovranno osservare le seguenti norme particolari:

- 1)- l'installazione delle bombole di gas di petrolio liquefatto deve essere effettuata all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione (ad esempio: fuori i balconi o in nicchie chiuse ermeticamente verso l'interno del locale ed aerate direttamente verso l'esterno);
- 2)- la protezione della tubazione fissa metallica, nell'attraversamento delle murature, deve essere realizzata con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno. Tale tubazione deve essere munita di rubinetti d'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 di petrolio liquefatto. Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tuba-

h)- i lavori di muratura, qualunque sia il sistema costruttivo adottato, debbono essere sospesi nei periodi di gelo, nei quali la temperatura si mantenga per molte ore al disotto di zero gradi centigradi;

Quando il gelo si verifichi per alcune ore della notte, le opere di muratura ordinaria possono essere eseguite nelle ore meno fredde del giorno, purchè alla cessazione del lavoro siano adottati i provvedimenti di uso comune per difendere le murature dal gelo notturne;

i)- nelle strutture di cemento armate debbono essere strettamente osservate le prescrizioni per l'accettazione degli agglomerati idraulici e per l'esecuzione delle opere di conglomerato cementizio semplice ed armate vigenti all'inizio dei lavori ed in particolare quello contenuto nel R.D. 16/11/1939 n. 2228 e 2229 e nella Legge 5/11/1971 n. 1086. Per gli altri materiali da costruzione debbono essere osservate le norme fissate per la loro accettazione dal Ministero dei Lavori Pubblici;

l)- nelle nuove costruzioni e nei riattamenti di edifici, non si possono impiegare materiali di demolizione di vecchi pavimenti o di vecchie pareti salnitrate, come pure terra proveniente da luoghi malsani, o, in genere, materiali non ben puliti ed igroscopici;

m)- per la condotta dei lavori si richiamano le norme delle leggi vigenti ed in particolare le prescrizioni dell'E.N.P.I. (Ente Nazionale Prevenzione Infortuni).

Art. 73

PREVENZIONE DEI PERICOLI DI INCENDIO

Per la prevenzione dei pericoli di incendio dovranno essere rispettate - oltre alle disposizioni impartite dal Comando Provinciale VV.FF. - le seguenti norme generali:

a)- ogni apparecchio che provochi combustione e produzione di fumi, deve avere canna propria ed indipendente la quale si prolunghi fin oltre il tetto e termini con una testa a funaiolo in muratura ed altro materiale adatto, sporgendo fuori dal tetto non meno di un metro.

Tutti i condotti del fumo devono essere isolati nei tratti di attraversamento del tetto con una contro-canna di sezione maggiore ricavandovi una intercapedine di almeno tre centimetri per la circolazione dell'aria;

b)- i locali caldaia, deposito combustibili, motori ascensore ed altri eventuali servizi della casa, devono essere muniti di serra-

igiene e di decoro pubblico.

Qualora le fronti degli edifici risultino sporche e deteriorate e comunque non presentino un aspetto decoroso, l'Autorità Comunale potrà ordinare la riparazione, la ripulitura e ritinteggiatura delle fronti stesse, compresa pure l'eventuale rimozione di pubbliche insegne e cartelli pubblicitari.

Art. 76

COSTRUZIONI PROVVISORIE

Sono consentite baracche provvisorie senza bisogno di speciale permessa soltanto per uso diretto di cantiere da costruzione.

Per ogni altro uso le costruzioni tutte, anche provvisorie, sottostanno alle norme del presente Regolamento.

zione 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)- è fatto divieto di tenere liquidi o gas infiammabili (benzina, petrolio, kerosene, gas di petrolio liquefatto, ecc.) in locali interrati o seminterrati;
- 4)- l'impiego di stufe di riscaldamento a kerosene dovrà essere fatto con le dovute cautele, in ambienti ventilati ed a distanza da materiali combustibili. Il relativo camino non dovrà attraversare strutture combustibili, se non debitamente protetto. Il kerosene (in quantitativi inferiori a litri 54, perchè oltre detto quantitativo è considerato deposito e pertanto necessita di certificato di prevenzione incendi previa visita da parte di un funzionario del Comando dei Vigili del Fuoco) dovrà essere conservato lontano dalla stufa, da fiamme libere e da materiali combustibili e preferibilmente all'aperto o su balcone.

Art. 74

PROVVEDIMENTI PER LE CASE PERICOLANTI

Quando una casa, un muro, ed in genere qualunque fabbrica o parte di essa minacci pericolo, il costruttore, il proprietario, i conduttori e gli inquilini, sono in obbligo di darne immediatamente denuncia al Comune, e, nei casi d'urgenza, di provvedere ad immediato puntellamento.

L'Autorità Comunale ricevuta notizia che un edificio o manufatto presenti pericolo o che un lavoro sia condotto in modo da destare preoccupazioni nei riguardi della pubblica incolumità, dopo un sommario accertamento indica al proprietario, al conduttore, ed a chi per essi, i provvedimenti più urgenti da prendere.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate, il Comune stesso o salvi i provvedimenti di contingenza ed urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, fa intimare al proprietario l'ordine di provvedere alla riparazione ed eventualmente allo sgombero ed alla demolizione dell'edificio che minaccia rovina, ferme rimanendo le facoltà conferite al Sindaco dall'articolo 53 della Legge Comunale e Provinciale.

Art. 75

OBBLIGO DI MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

Gli edifici dovranno essere mantenuti in ogni loro parte in piena conformità alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di

Sono fatte salve in ogni caso le facoltà attribuite al Sindaco dall'art. 153 del R.D. 4 febbraio 1915 n. 148 e successive modificazioni, e dal T.U. della Legge Comunale e Provinciale 3/3/1934 n. 383.

Quando l'inosservanza si riferisca a costruzioni eseguite da Amministrazioni Statali, il Sindaco ne informa il Ministero dei Lavori Pubblici al quale spetta accertare che le opere suddette non siano in contrasto con le prescrizioni del Regolamento Edilizio vigente.

Art. 78

DEROGHE

In casi speciali è in facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia ed il Consiglio Comunale e chiesto il preventivo nulla-osta della Sezione Urbanistica Regionale, proporre deroghe alle norme del presente regolamento.

Si richiama a questo proposito quanto disposto dalla Legge 21/12/1955 n. 1357 e Circolare n. 847 del 28/2/1956 del Ministero dei Lavori Pubblici, Dir. Gen. Urbanistica.

Comunque, le deroghe stesse possono essere richieste solo per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 16 della Legge 6/8/1967 n. 765.

Art. 79

EDIFICI ESISTENTI, IN CONTRASTO CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO

Per i fabbricati già esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio ed aventi caratteristiche non rispondenti alle presenti norme, potranno essere autorizzate dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, opere di restauro, purchè risultino di modesta entità, e contribuiscano al miglioramento igienico delle unità immobiliari interessate.

Il Sindaco può per motivi di interesse pubblico prescrivere la rimozione delle strutture occupanti o restringenti il suolo stradale e concesse a termini delle leggi vigenti nell'epoca della loro costruzione, salva l'indennità che potesse spettare ai proprietari.

La rimozione di tali strutture esistenti o sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, sovrappassaggi, imposte di porte e di finestre al piano terreno apertisi all'esterno, ecc., deve essere prescritta in occasione di notevoli restauri degli edifici o delle parti in questione.

Art. 80

ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento, una volta approvato con Decreto del Presidente della Regione Piemonte ai sensi del D.P.R. n. 8 del 15/1/1972, sarà pubblicato all'Albo Comunale per 15 giorni consecutivi, ed entrerà in vigore il 16° giorno successivo dalla data di tale pubblicazione.

A partire da tale giorno, ogni norma in materia di fabbricazione, già vigente nel territorio comunale, si intende abrogata.

BIELLA, 20.2.75

(arch. Gian Paolo Varnero)

Capo 3°

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 77

SANZIONI E RESPONSABILITA'

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento, si applicano le ammende di cui all'art. 13 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 (G.U. n. 218 del 31/8/1967) con l'osservanza delle norme stabilite dagli articoli 107 e segg. del T.U. della Legge Comunale e Provinciale 3 marzo 1934 n. 383 e successive modificazioni.

Qualora sia constatata l'inosservanza delle norme del presente Regolamento e delle modalità esecutive fissate dalla licenza di costruzione, il Sindaco, indipendentemente dall'applicazione della ammenda di cui al primo comma del presente articolo, ed oltre al provvedimento di cui all'art. 12 del presente Regolamento, può ordinare l'immediata sospensione dei lavori, con riserva di adottare i provvedimenti necessari per la modifica della costruzione.

L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro tre mesi dalla notificazione di esso, il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Si richiamano, a questo proposito, le prescrizioni di cui all'art. 6 della Legge 6 agosto 1967 n. 765.

Colui che dà inizio ai lavori senza licenza e li prosegue dopo l'ordine di sospensione dato dal Sindaco, incorre nelle sanzioni previste dall'art. 13 della Legge 6 agosto 1967 n. 765.

In questo caso non è ammessa l'oblazione, ed il contravventore viene senz'altro denunciato all'Autorità Giudiziaria.

Il Sindaco può anche, previa diffida e sentito il parere della Sezione Urbanistica Regionale ordinare la demolizione delle opere eseguite a spese del contravventore, senza pregiudizio delle sanzioni penali.

La nota delle dette spese è resa esecutoria dal Prefetto, sentito l'interessato, per mezzo dell'Autorità Comunale, ed è riscossa dall'esattore nelle forme e nei modi consueti e con i privilegi fiscali (artt. 3,7 ed 8 Legge sui Lavori Pubblici 20/3/1865 n. 2248).

Per le infrazioni alle norme igienico-edilizie di cui al Capo 1° Parte 3a del presente Regolamento, saranno applicate le penalità stabilite dall'art. 344 del T.U. delle Leggi Sanitarie 27/7/1934 n.1265.

SANDIGLIANO - CORONA

I N D I C E

	<u>Pagina</u>
P r e m e s s a	1
PARTE 1^ - AUTORIZZAZIONI	
Capo 1° - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE ED AUTORI- TA' COMPETENTI AL RILASCIO	
Art. 1 - Generalità	1
" 2 - Autorizzazioni di competenza del Sindaco	1
" 3 - Autorizzazioni di competenza del Consiglio Comunale	3
" 4 - Commissione Igienico-Edilizia	3
" 5 - Opere soggette ad autorizzazione	5
" 6 - Opere non soggette ad autorizzazione	5
Capo 2° - CONSEGUIMENTI E VALIDITA' DELLE AUTORIZZA- ZIONI	
Art. 7 - Domande di autorizzazione e documentazioni relative	6
" 8 - Documentazione occorrente per presentare progetti, conseguire l'autorizzazione ad e seguire le opere	6
" 9 - Esame dei progetti - Comunicazione dell'e- sito	11
" 10 - Vincolo idro-geologico - Tutela delle cose di interesse artistico o storico - Vincolo stradale	12
" 11 - Validità ed efficacia della licenza di co- struzione	13
" 12 - Decadenza, rinnovo e revoca dell'autorizza- zione	13
" 13 - Allineamenti e scarichi	14
" 14 - Controlli sulle esecuzioni	14
" 15 - Certificato di abitabilità	15
Capo 3° - OPERE PROVVISORIALI - PRESCRIZIONI ACCESSO RIE	
Art. 16 - Opere provvisoriali per l'esecuzione dei lavori - Cautele contro danni e molestie	16
" 17 - Cautele per impedire danni a manufatti e condutture dei servizi pubblici	17

Il presente Regolamento Edilizio è stato redatto dal Proget-
tista del Programma di Fabbricazione: dott. arch. GIAN PAOLO VARNERO,
con studio tecnico in BIELLA, via Lamarmora 12, nel mese di dicem-
bre 1971.

Approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.
in data

IL SINDACO

Il Segretario Comunale

Pubblicato all'Albo Comunale, senza opposizioni
addì 197 giorno

Il Segretario Comunale

Approvato dal Comitato Regionale di Controllo nella seduta
del
sentito il parere del Consiglio Provinciale di Sanità in data

Pubblicato all'Albo Pretorio del Comune per giorni 15
dal al ai sensi
dell'art. 62 della Legge Comunale e Provinciale 3 marzo 1934 n. 383
lì 197

Il Segretario Comunale

Approvato dalla Regione Piemonte con Decreto n.
. in data

Pubblicato all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni conse-
cutivi dal al

IL SINDACO

Il Segretario Comunale

Capo 4° - ZONE AGRICOLE E BOSCHIVE	
Art. 41 - Destinazione	28
" 42 - Indice di fabbricabilità	29
Capo 5° - CARATTERISTICHE EDILIZIE ED ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI	
Art. 43 - Altezza dei fabbricati	30
" 44 - Criteri di misurazione dell'altezza dei fabbricati - Arretramenti volontari	31
" 45 - Distanze dai confini - Confrontanze fra fabbricati	32
" 46 - Fili di fabbricazione	33
" 47 - Rettifica di allineamenti	34
" 48 - Recinzioni	34
" 49 - Bassi fabbricati	35
" 50 - Chiostrine - Cortili - Parcheggi - Aree verdi	35
PARTE 3^ - NORME GENERALI DI IGIENE E REQUISITI DI ABITABILITA'	
Capo 1° - OPERE ESTERNE	
Art. 51 - Locali di abitazione - Definizioni	37
" 52 - Superficie ed altezza dei locali - Soppalchi - Sottotetti	37
" 53 - Aerazione ed illuminazione	38
" 54 - Coibenza termica e fonica	39
" 55 - Estetica delle costruzioni	40
" 56 - Aggetti e sporgenze fisse e mobili dei fabbricati	41
" 57 - Marciapiedi	42
" 58 - Intercapedini	43
" 59 - Latrine	44
" 60 - Locali adibiti a bagno e doccia	44
" 61 - Cantine, magazzini, depositi e simili	45
" 62 - Canne da fumo	45
" 63 - Scarichi delle acque bianche e nere	45
" 64 - Pozzi neri	46
" 65 - Grandi locali	47
" 66 - Edifici per l'ospitalità collettiva	47
" 67 - Impianti sportivi	48

Art. 18 - Cautela per la tutela di avanzi storici ed artistici	17
" 19 - Assiti	17
" 20 - Strutture provvisoriale	18
" 21 - Scale aeree, ponti mobili, ecc.	18
" 22 - Cautele da eseguire nelle opere di demolizione	19
" 23 - Divieto di ingombrare spazi pubblici	19
" 24 - Interruzione dei lavori ed obblighi relativi	19
" 25 - Obbligo di ripristino delle strade	20
" 26 - Salubrità del terreno - Provvedimenti per i terreni umidi	20
" 27 - Obbligo di osservanza delle norme di edilizia antisismica	20
" 28 - Numero civico dei fabbricati	21
PARTE 2^ - ORDINAMENTO URBANISTICO DEL TERRITORIO COMUNALE	
Capo 1° - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE	
Art. 29 - Azzonamento	22
" 30 - Calcolo della cubatura	23
" 31 - Trasferimento di cubatura	23
" 32 - Condizioni di edificabilità	24
" 33 - Lottizzazioni	24
" 34 - Contenute del Piano di Lottizzazione	24
" 35 - Apertura di nuove strade	25
Capo 2° - ZONE RESIDENZIALI	
Art. 36 - Destinazione	26
" 37 - Indice di densità edilizia nelle zone residenziali	27
Capo 3° - ZONE INDUSTRIALI	
Art. 38 - Destinazione	27
" 39 - Vineoli e caratteristiche di zona	28
" 40 - Condizioni di insediamento industriale	28

	<u>Pagina</u>
Art. 68 - Teatri e cinematografi	48
" 69 - Autorimesse	48
" 70 - Stabilimenti industriali, depositi e laboratori in genere	49
" 71 - Edifici rurali	50
Capo 2° - ESECUZIONE LAVORI E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI	
Art. 72 - Norme di esecuzione	53
" 73 - Prevenzione dei pericoli di incendio	55
" 74 - Provvedimenti per le case pericolanti	57
" 75 - Obbligo di manutenzione degli edifici	57
" 76 - Costruzioni provvisorie	58
Capo 3° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	
Art. 77 - Sanzioni e responsabilità	59
" 78 - Dereghe	60
" 79 - Edifici esistenti, in contrasto con il Regolamento Edilizio	60
" 80 - Entrata in vigore del Regolamento	60
Estremi dell'approvazione del presente Regolamento	61

Dr. De G. F. De