

COMUNE DI CHIUSA DI SAN MICHELE

(Prov. di Torino)

REGOLAMENTO EDILIZIO

(con incluso "PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE")

Adottato con deliberazione
n° 26 del Consiglio

Comunale 24/5/1976

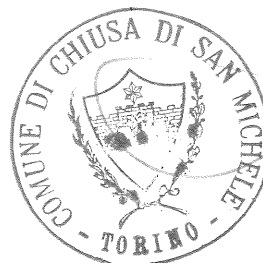
APPROVATO DAL CO.RE.CO.

DI TORINO CON VISTO

N° 36645 del 14/6/76.

Dott. Arch. CLAUDIO BREZZO
Via Montello 12 - Tel. (0122) 22.73

SUSA



IL SINDACO

PARTE I^

N O R M E G E N E R A L ICapo I° - PremesseArt. 1 - SCOPO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento:

- a) è stato elaborato ai sensi dell'art. 33 della Legge Urbanistica 17/8/1942 N. 1150 (G.U. 16/10/1942 N. 244) e delle altre leggi e disposizioni vigenti;(vedi Legge 6/8/67 n° 765);
- b) comprende il "Programma di Fabbricazione" (P.d.F.) ai sensi dell'art. 34 della predetta Legge Urbanistica, il quale (in mancanza del Piano Regolatore Generale) suddivide il territorio comunale in "zone", precisando per ognuna di esse la caratteristica e la tipologia edilizia;
- c) tiene conto in modo particolare della necessità di tutelare le caratteristiche ambientali e turistico sportive, nonché dei monumenti storici di gran valore, adeguandosi ai concetti della Legge 29/6/1939 N° 1497 sulla protezione delle "bellezze panoramiche" e della Legge 1/6/1939 N.1089 sulla tutela delle cose di interesse artistico e storico;
- d) precisa le norme stabilite dall'art. 33 della predetta Legge Urbanistica per: disciplinare le opere comunque concernenti l'edilizia, la viabilità, il suolo ed il sottosuolo, le lottizzazioni dei terreni a scopo edilizio;
- e) contempera le necessità della proprietà privata con quella della collettività conforme alle prescrizioni delle leggi e regolamenti vigenti, del diritto pubblico e privato.

Art. 2 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE COMUNALE

Ai sensi degli artt. 28 e 31 della vigente Legge Urbanistica, (integrati e modificati dalla Legge n° 765) sono subordinate alla preventiva autorizzazione comunale (impregiudicata sempre l'osservanza delle varie leggi in merito) le seguenti opere:

A) Movimenti di terra e modifiche al terreno (a scopo di edilizia e di viabilità)

scavi, sbancamenti, reinterri, modifiche al suolo pubblico o privato;

B) Opere edilizie

- demolizioni, costruzioni, ricostruzioni, modifiche, restauri di fabbricati e di recinzioni;
- costruzioni sotterranee;
- modifiche e tinteggiature alle fronti esterne, alle coperture dei fabbricati ed alle recinzioni;
- erezione di monumenti, cappelle, cippi commemorativi;
- messa in opera di targhe, scritte, insegne, vetrine, tende, ecc. e di qualsiasi opera in genere all'esterno dei fabbricati.
- opere da parte dei privati su terreni demaniali.

C) Opere di urbanizzazione tecnica, opere sportive, idrauliche, attrezzature di impianti tecnici, ecc.

Costruzioni o modifiche di:

- strade di qualsiasi tipo, marciapiedi;
- fognature (tubazioni, fosse biologiche, pozzi neri ecc.);
- impianti di illuminazioni stradale ecc.;
- impianti termici di particolare entità;
- impianti sportivi (campi da gioco ecc.);
- opere idrauliche (canali, arginature ecc.);
- opere idroelettriche.

D) Varianti

Esecuzione di varianti - in corso di lavoro - ai progetti approvati ovvero esecuzione soltanto parziale delle opere approvate.

E) Lottizzazioni

Lottizzazione di terreni a scopo edilizio.

Art. 3 - OPERE NON SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE COMUNALE

- A) Per le opere ordinate dall'autorità giudiziaria, è sufficiente la denuncia delle medesime al Sindaco.
- B) Ai sensi dell'art. 29 della vigente Legge Urbanistica, compete al Ministero LL.PP. accertare che le opere da eseguirsi da parte delle Amm.ni Statali non siano in contrasto con le prescrizioni del presente regolamento edilizio con incluso programma di fabbricazione (P.d.F.): a tale scopo le Amministrazioni interessate sono tenute a comunicarne preventivamente i progetti al Ministero LL.PP., portando a conoscenza della Amministrazione Comunale la richiesta di autorizzazione e il nulla osta ottenuto.

Art. 4 - COMPETENZE DEL SINDACO E DEL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamate le norme della vigente legge comunale e provinciale e degli art. 28 - 31 e 32 della Legge Urbanistica sono di competenza del Sindaco:

- a) previo il parere della Commissione Edilizia e dei vari organi ed enti stabiliti dalle leggi vigenti) le "autorizzazioni o licenze" di costruzione, di occupazione (od abitazione) per le opere indicate, al precedente art. 2;
- b) previa la preventiva deliberazione del Consiglio Comunale.
- lottizzazioni di terreni a scopo edilizio;
 - apertura di nuove strade ovvero modifiche di quelle esistenti;

- opere comunque comportanti convenzioni con il Comune;
- le deroghe previste alle norme del presente regolamento edilizio.

o o o o

Capo II°

MODALITA' CIRCA LE AUTORIZZAZIONIArt. 5 - GENERALITA' SULLE RICHIESTE DI LICENZA EDILIZIA (O
DI COSTRUZIONE)a) Obblighi

Per l'esecuzione delle opere indicate dal prec.art. 2 è obbligatoria la domanda al Sindaco di licenza edilizia (e di costruzione), con modalità qui di seguito specificate:

b) Richiedente

Il richiedente dovrà essere:

- il proprietario del terreno;
- ovvero altra persona (od ente) la quale alleggi alla domanda la relativa autorizzazione scritta (su carta legale) del proprietario, ovvero dichiarare la disponibilità del terreno stesso, assumendosene le responsabilità previste dalla legge.

c) Presentazione della domanda

La domanda è costituita dalla:

- 1 - Richiesta di autorizzazione su carta legale indirizzata al Sindaco, firmata dal richiedente (con le modalità del prec. punto b), con le seguenti indicazioni:

1) generalità complete e domicilio normale del richiedente, il quale - se non residente in loco, dovrà indicare anche il domicilio proprio e del suo legale rappresentante eletto nel Comune.

N.B. 1) Le medesime indicazioni, di cui sopra, sono richieste anche per:

- il tecnico progettista

Le indicazioni del tecnico direttore dei lavori e del costruttore vengono fatte prima dell'inizio dei lavori.

N.B. 2) Le specificazioni delle competenze dei tecnici progettisti, direttori dei lavori e dei costruttori risultano al seguente art. 13.

2) Esatta indicazione dell'opera da eseguirsi.

3) Dati catastali della proprietà (foglio di mappa, particelle, proprietario, certificato catastale od atto notarile comprovante l'entità della proprietà, ecc.; ubicazione della proprietà (località, strada ecc.) e sua destinazione in base al P.d.F.).

2 - Documenti allegati:

1) 2 copie del progetto (come specificato al seguente art. 12), opportunamente bollate, firmate dal richiedente e dal progettista;

2) eventuali "nulla osta" dei vari organi ed enti specificati al seguente art. 11;

3) ogni altro eventuale documento legale, tecnico, fotografico, illustrativo dell'opera e della proprietà, a richiesta del Comune;

4) computi aritmetici e geometrici delle aree e dei volumi, eventualmente compilati su appositi stampati forniti dal Comune;

A licenza ottenuta e prima dell'inizio dei lavori deve essere presentato:

5) la copia (ovvero gli estremi) della ricevuta della prescritta denuncia AL Genio Civile delle opere in conglomerato cementizio semplice od armato ai sensi della legge n.1086 del 5/11/71, ovvero una dichiarazione in carta legale sottostante che non esistono opere in c.a., firmata dal costruttore, dal proprietario e dal tecnico direttore dei lavori;

6) relazione tecnica, compilata su appositi stampati, circa l'opera da eseguire e le attrezzature tecniche esistenti nonché gli estremi di eventuali servitù o vincoli esistenti sulla proprietà ed opere di urbanizzazione primaria (con rimborsi al Comune come all'art. 24 comma 2).

Art. 6 - DETERMINAZIONE IN MERITO ALLA DOMANDA DI
LICENZA EDILIZIA

Il Sindaco:

-) esaminato il progetto da parte dei propri uffici
-) sentito il parere della Commissione Edilizia
-) riscontrato il rilascio dei necessari "nulla osta"
indicati al seg. art. 11

comunica (ai sensi dell'art. 31 della Legge Urbanistica) per iscritto al richiedente le proprie determinazioni sulla presentata domanda non oltre i 60 giorni dalla ricezione di essa o dei documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.

Art. 7 - RILASCIO O DINIEGO DELLA LICENZA EDILIZIA -
CONDIZIONI DI EDIFICABILITA' DEI TERRENI -

- a) il Sindaco rilascia, al richiedente, a termine di legge, in carta legale la "licenza edilizia o di costruzione", corredata di una copia vidimata dal Sindaco stesso del progetto autorizzato.

Dell'avvenuto rilascio della licenza edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione nell'albo Pretorio con le specificazioni del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali delle licenze edilizie e relativi atti di progetto e ridorrere contro il rilascio delle licenze in contrasto con le disposizioni di legge o dei regolamenti e con le prescrizioni del P.d.F.

- b) In caso contrario il Sindaco comunica le modifiche da apportarsi al progetto ovvero i motivi della ripulsa della licenza.
- c) Nel caso di licenza negata, il richiedente potrà fare ricorso alle competenti autorità nei termini di legge?
- d) La licenza di costruzione non esonera il richiedente dal rispetto di tutte le norme e leggi vigenti e disposizioni in merito all'opera in oggetto.
- e) La licenza edilizia non viene rilasciata nei seguenti casi:
 - Contrasto con le norme del presente regolamento e del relativo programma di fabbricazione, con le leggi e disposizioni vigenti.
 - Ai sensi della legge 17 agosto 1942 n° 1150, nel testo modificato dalla legge 6 agosto 1967 n° 765 nonché alla luce delle istruzioni concernenti l'applicazione della legge 765, diramate dal Ministero dei LL.PP. con circolare 28/10/67 n° 3210, quand'anche si ottemperi completamente a quanto disposto più sopra, il rilascio della licenza di costruzione è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, o alla previsione comunale di realizzare dette opere nel successivo triennio o infine, all'impegno del privato costruttore di eseguire le opere stesse a proprie spese.

Quanto ai versi della prima ipotesi (esistenza delle opere di urbanizzazione primaria), il Sindaco dovrà valutare caso per caso se sussistono le opere essenziali, particolarmente sotto il profilo igienico e viario ed in relazione all'importanza dell'insedia-

mento a alla sua localizzazione. Nel caso in cui la licenza venga rilasciata pur mancando alcune opere in questa sede non considerate essenziali, il Sindaco dovrà riservarsi, e il richiedente dovrà assumere relativo impegno, trasmissibile agli aventi causa, di richiedere l'esecuzione delle opere mancanti in tempi successivi. Per quanto riguarda le aree agricole, la licenza per sole costruzioni al servizio dell'agricoltura, ovvero destinate alla conduzione dei fondi, non sarà subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, così come definito dalla legge 29/9/64 n° 847 dovendo tuttavia il Sindaco, caso per caso, valutare analogamente a quanto sopra, se esistono i servizi essenziali in relazione alle caratteristiche dell'insediamento e alle condizioni igieniche generali.

Quando si versi nella seconda ipotesi, la previsione di realizzare dette opere va riferita ai programmi di opere già deliberati dal Comune, ovvero a ragionevoli previsioni di realizzazione delle stesse nel successivo triennio.

L'impegno contratto dal Comune a questo proposito potrà riguardare totalmente o parzialmente le opere di urbanizzazione primaria: in ambedue i casi, tuttavia, il richiedente sarà ugualmente tenuto al rimborso degli oneri che avrà determinato con la sua richiesta di edificazione.

Quando si versi nella terza ipotesi, ovvero il privato si impegna di procedere all'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria contemporaneamente alle costruzioni oggetto della licenza, le caratteristiche delle opere dovranno essere dettate dal Sindaco.

Tutte le disposizioni di cui al precedente articolo valgono per le singole richieste di licenze edilizie, restando salvo il diritto del Comune di applicare le norme relative ai Piani di Lottizzazione planivolumetrici convenzionati, di iniziativa privata o pubblica, ove l'area di partenza dell'edificio di cui alla richiesta di licenza edilizia ricade o venga fatta ricadere nell'ambito di un piano di lottizzazione.

La licenza edilizia si intende accordata sempre sotto riserva dei diritti dei terzi ed il suo rilascio non isonera il proprietario, il Direttore e l'assuntore dei lavori dall'obbligo di attenersi, sotto la loro responsabilità, all'osservanza delle leggi e dei regolamenti vigenti in materia.

Il progettista, il direttore dei lavori e l'assuntore di cui alle richieste di licenza di costruzione dovranno risultare iscritti ai rispettivi albi, nonché rispondere a tutti i requisiti di legge in relazione alle opere da eseguire. La firma del progettista deve essere depositata all'Ufficio tecnico comunale, o autenticata a norma di legge.

Art. 8 - PERIODO DI VALIDITA' DELLA LICENZA EDILIZIA

La licenza é valida per un anno dalla data del rilascio. Essa, con la copia vidimata del relativo progetto dovrà sempre conservarsi sul sito della costruzione per ogni controllo delle autorità.

Le opere non iniziate entro l'anno e quelle iniziate, ma poi restate sospese per un anno, non potranno essere incominciate o riprese se non previo rilascio di una nuova licenza, a seguito di una preventiva domanda.

Art. 9 - VOLTURE DELLA LICENZA EDILIZIA

La licenza é valida soltanto per il richiedente a cui é intestata; in caso di trapasso di proprietà, i successori(eredi o aventi causa) debbono chiedere che l'intestazione della licenza sia ad essi trasferita.

Art 10- REVOCA DELLA LICENZA EDILIZIA

La licenza edilizia può essere revocata nei casi e nelle modalità previste dalla legge(sia a lavori in corso, sia a lavori ultimati) quando:

- a)- sia stata rilasciata in base a progetto alterato o non rispondente al vero
- b)- Il Direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza darne comunicazione al Sindaco
- c) Il titolare dell'autorizzazione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamenti o alle condizioni inserite nell'autorizzazione, o al P.d.F. o apporti modificazioni arbitrarie al progetto approvato.

d.) *quando i lavori non sono stati intrapresi entro un anno dalla data del rilascio della licenza*

Art. 11- NULLA OSTA CONNESSI AL RILASCIO DELLA LICENZA EDILIZIA E RELATIVI ALLA PREVENZIONE DEGLI INCENDI ED AI VINCOLI O TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO, IDROGEOLOGICO, STRADALE E FERROVIARIO

SPECIFICAZIONE DEI "NULLA OSTA":

- a) Prevenzione incendi: I progetti delle opere, soggette alla "preventiva approvazione" del Com.do VV.FF., dovranno essere inoltrati dagli interessati a detto Comando (a norma delle vig. disp. del Min. Interni Dir. Serv. antincendi). Il Sindaco pertanto prenderà in esame il progetto solo avendo ricevuta copia del progetto con il regolare "nulla osta" rilasciato dal Comando dei VV.FF.
- b) Vincolo per la "tutela delle cose di interesse artistico-storico": I progetti relativi a stabili vincolati ai sensi della legge 1/6/1939 N. 1089 circa la tutela delle cose di "interesse artistico-storico" ovvero relativi ad opere in terreni attigui a stabili vincolati come sopra specificato, sono sottoposti al preventivo "nulla osta" della Soprainendenza ai Monumenti del Piemonte.
- c) Vincolo idrogeologico.

Per il R.D. 30/12/1923 n. 3267 ed il R.D. 20/10/1934 n.3843 una parte del Comune è sottoposta al "Vincolo idrogeologico". Nell'interno di detti perimetri non solo ogni opera di costruzione, specificata al precedente art. 2 (ad eccezione delle modifiche interne ai fabbricati esistenti, alle opere nell'interno dei cimiteri, alle opere relative alle sole facciate e coperture degli edifici, insegne, iscrizioni, ecc.), ma anche ogni trasformazione dei boschi e dei terreni è soggetta alla preventiva autorizzazione dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Torino.

Il richiedente provvederà a tale scopo a trasmettere a detto Ispettorato due copie del progetto relativo per il preventivo nulla osta.

d) Vincolo stradale

Le opere progettate su terreni attigui alle sedi ed agli incroci delle strade statali e provinciali od in manutenzione all'Amm. Provinciale, sono subordinate al preventivo "nulla osta" rispettivamente dell'ANAS e dell'Amministrazione Provinciale con modalità analoghe a quelle precedenti, ai fini della tutela rigorosa della viabilità e dell'allargamento delle sedi stradali, con forme le norme del Codice Stradale, da richiedersi direttamente dagli interessati ai rispettivi Enti.

Art. 12 - ELABORATI DEI PROGETTI EDILIZI

Gli elaborati dei progetti devono specificare chiaramente e completamente tutte le opere da costruirsi, nonché l'uso e la destinazione dei singoli locali.

Essi dovranno comprendere:

- a) La ubicazione della proprietà e la sua destinazione in base al P.d.F., non inferiore alla scala 1/5.000 per una zona di mt. 200 dalla proprietà.
- b) Lo stralcio della mappa catastale con i dati relativi alla proprietà, alle coerenze, ed all'accesso da strade per una zona di 50 mt. dalla proprietà.

- c) La planimetria generale (in scala 1/500 e 1/200) della proprietà con l'indicazione schematica dell'opera e con la specificazione delle coerenze e dei calcoli di progetto (superficie totale, cubatura, superficie coperta e libera, altezze, distacchi, arretramenti, ecc. ammessi dal P.d.F. e dal R.E. e come progettati).
- d) il progetto dell'opera da eseguire comprendente: piante (per ogni piano); le sezioni principali, prospetti (su ogni lato), in scala non minore di 1/100 particolare di facciata in scala 1/20, profilo del terreno.
- e) Il progetto della fognatura e cioè come vengono allontanate le acque luride e meteoriche.
- Sui disegni dovranno essere indicate (con le quote relative):
- le dimensioni principali,
 - lo spessore della muratura,
 - i lati esterni ed interni delle piante,
 - l'altezza dei piani e dei solai,
 - l'altezza dal suolo del filo gronda e del colmo del tetto,
 - la sporgenza ed altezza dal suolo dei balconi e di qualunque altro sporto, ecc.
 - la inclinazione e la struttura del tetto, il genere ed il colore delle coperture,
 - il genere dei rivestimenti e delle coloriture delle facciate;

- la localizzazione degli impianti igienico-sanitari, delle canne da fumo e da fogna.

Art. 13 - COMPETENZE DEI TECNICI, PROGETTISTA, DIRETTORE DEI LAVORI E DEL COSTRUTTORE.

- a) Conforme l'entità ed il genere delle costruzioni, la elaborazione dei progetti e la direzione dei lavori, compete rispettivamente ad:
 -) ingegneri ed architetti,
 -) geometri o periti edili
(abilitati ad esercitare la professione, iscritti ai rispettivi albi nei limiti e nei casi stabiliti dalle vigenti leggi).
- b) Per il R.D. 16/11/1939 n. 2229 i progetti delle opere in conglomerato cementizio semplice od armato dovranno essere allestiti o diretti come da disposizioni della legge stessa.
- c) I costruttori edili debbono essere abilitati ad esercitare la professione in base alle vigenti disposizioni di legge.

Art. 14 - MODALITA' GENERALI CIRCA LA CONDOTTA DEI LAVORI

Se il Comune lo riterrà necessario:

- a) Per incominciare le costruzioni prospettanti spazi pubblici ed aperti al pubblico passaggio, procederà alla determinazione in sito degli allineamenti e livellette stradali relative alle opere in oggetto.

Il Comune, dopo aver eseguito detta operazione, ne rilascerà uno specifico rapporto.

Se necessario il Sindaco, a richiesta degli interessati potrà provvedere a determinare in sito i limiti delle varie "Zone" previste dal Programma di fabbricazione.

- b) Per le opere in conglomerato cementizio armato vanno osservate tutte le norme della legge 5/11/1971 n. 1086 e delle altre leggi e disposizioni in materia.
- c) I lavori dovranno essere eseguiti in conformità del progetto approvato e seguendo le prescrizioni generali-art66 e di prevenzione incendi- art 67
- d) Nei cantieri deve essere posto in vista al pubblico un tabellone con nome e cognome del committente, del progettista, del direttore dei lavori, del calcolatore del c.a. e del costruttore.
- e) I lavori si dicono iniziati allorché le prime opere effettive siano state intraprese in cantiere, dopo la preparazione e definizione dei disegni esecutivi - (per esempio la messa a punto del cantiere, l'avvio in cantiere dei materiali e degli attrezzi, l'avviamento dei lavori di sterro e fondazioni.

Art. 15 - RESPONSABILITA' NELLA CONDOTTA DEI LAVORI

Conforme l'art.31 della L.U. 17/8/1942 n° 1150 modificato dell'art. 10 della Legge n° 765 del 6/8/67, il committente titolare della licenza edilizia, il costruttore ed il direttore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza, così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza edilizia. I limiti delle competenze delle varie categorie di costruttori rispetto al genere delle costruzioni sono quelle stabilite dalle leggi vigenti.

Art. 16 - LICENZA DI ABITAZIONE E DI OCCUPAZIONE

Nessuna costruzione, nuova, modificata o restaurata, può in tutto od in parte essere utilizzata prima del rilascio della licenza di "abitazione o di occupazione"

Il certificato di abitabilità viene rilasciato previa presentazione dei seguenti documenti:

- a) domanda in carta legale indirizzata al Sindaco con gli estremi della licenza di costruzione, dove si dichiara che le opere sono terminate;
- b) licenza d'uso della costruzione relativa alle opere in c.a. rilasciata dal Genio Civile seguito al collaudo delle opere eseguite o dichiarazione in carta legale del Direttore dei Lavori e del Proprietario ove risulti che la costruzione in oggetto è priva di opere in c.a.;
- c) parere dell'Ufficiale Sanitario; in cui risulti che non sussistono cause igieniche di inabitabilità;
- d) ricevute degli avvenuti pagamenti dovuti per legge;
- e) certificato di collaudo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per le costruzioni che per legge sono soggette alle norme sulla prevenzione degli incendi.

Art. 17 - PROGETTI DI MASSIMA PLANOVOLUMETRICI - PARERE DI MASSIMA.

Prima della presentazione della completa documentazione necessaria per il rilascio della licenza edilizia (come specificato precedentemente) possono essere inoltrate al Comune le richieste di "parere di massima" circa i "progetti di massima o planovolumetrici"

La documentazione a corredo della domanda per il "parere di massima" è la medesima di quella prescritta per la licenza edilizia ad eccezione dell'indicazione del direttore dei lavori e del costruttore che non è richiesta.

Gli elaborati grafici sono i medesimi per quanto concerne l'ubicazione dell'opera, la pianta della proprietà, i calcoli delle aree, dei volumi, ecc.; mentre il progetto dell'opera da eseguire potrà essere limitato anche alla sola indicazione plani-volumetrica dell'opera stessa.

Il Sindaco, terminata l'istruttoria da parte degli uffici, sentita la Commissione edilizia, ed impregiudicato il rilascio dei "nulla osta" delle varie autorità competenti (VV. FF., ecc.), trasmette al richiedente il "parere di massima" il quale però non costituisce presunzione alcuna circa il rilascio della successiva eventuale licenza edilizia la quale potrà essere rilasciata dopo l'avvenuta presentazione della regolare e completa domanda.

oooooooo_oooooooo

CAPO III°COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALEArt. 18 - COSTITUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La "Commissione edilizia" (prevista dal n.1 dell'art. 33 della legge urbanistica 17/8/1942 n. 1150) è costituita da sette membri.

Componenti di diritto:

- 1) Il Sindaco (o Assessore delegato appositamente dal Sindaco) che la presiede;
- 2) L'Ufficiale Sanitario;
- 3) L'Assessore ai Lavori Pubblici
- 4) Il Comandante del Corpo Provinciale dei Vigili del Fuoco od un suo delegato (art.12 comma g) della Legge 13/6/1961 n. 469)
- 5) n. 3 componenti nominati dal consiglio Comunale fra persone che abbiano attitudine a coprire la carica e di cui almeno uno deve essere preferibilmente ingegnere o architetto, ed uno geometra o perito edile, regolarmente iscritti agli albi professionali.

I Componenti elettivi restano in carica tre anni e sono rieleggibili.

A parere del Sindaco, possono essere invitati ad assistere a particolari sedute per il loro parere, ma senza diritti di voto, il tecnico redattore del P.d.F., i Consiglieri Comunali rappresentanti le varie frazioni, i rappresentanti di organizzazioni Sindacali, esperti di tecnica edilizia, di urbanistica e cultori di arte.

Il Consiglio Comunale provvederà a sostituire i com-

ponenti eventualmente cessati dall'Ufficio durante il triennio ed i nuovi nominati resteranno in carica sino al termine del triennio in corso.

Segretario della Commissione è il Segretario Comunale (od altro impiegato Comunale incaricato dal Sindaco) senza aver diritto al voto.

Il Tecnico comunale, ove esista, provvede ad istruire precedentemente l'esame dei progetti e della pratiche.

Saranno ritenuti dimissionari i membri che, senza motivi giustificati, fossero assenti per più di tre sedute consecutive.

Per i componenti la Commissione Igienico Edilizia esistono le stesse incompatibilità contemplate dall'art. 16 del T.U. 16/5/1960 n. 570 per il Consiglio Comunale.

Art. 19 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione di regola è riunita una volta al mese ovvero quando il Sindaco lo ritenga necessario; le deliberazioni sono valide solo se sarà presente la maggioranza assoluta dei componenti la Commissione

A parità di voti, ha prevalenza quello del Sindaco, o suo delegato, che presiede la Commissione stessa in tale occasione.

Se un componente della Commissione sia autore e presentatore (o comunque in qualsiasi modo interessato) di un progetto, dovrà astenersi dal prendere parte alla riunione mentre essa esamina detto progetto.

I pareri formulati dalla Commissione saranno verbalizzati dal Segretario e controfirmati dal Presidente e dal Segretario, in ogni singola adunanza.

Art. 20 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

La Commissione Edilizia Comunale è convocata per esprimere il proprio parere circa:

-) l'interpretazione del presente regolamento e del Programma di Fabbricazione (P.d.F.);
-) tutti i progetti di opere soggette ad autorizzazione.

La Commissione, considerata la localizzazione dell'opera in relazione al P.d.F., esprime il proprio parere sui progetti sottoposti al suo esame, indicando le eventuali modifiche necessarie per evitare opere in contrasto con le norme del presente regolamento edilizio e allegato programma di fabbricazione, con il pubblico decoro, con l'ambiente, con l'igiene, con la estetica, ovvero provocanti danni ed incomodi pubblici.

Il parere dato dalla Commissione è "consultivo" e non costituisce alcuna presunzione al rilascio della licenza edilizia, che è di competenza unicamente del Sindaco, come specificato precedentemente.

Il Sindaco, nel caso decidesse in modo diverso dal parere della Commissione Edilizia, deve congruamente motivare il relativo provvedimento.

oooooooo_oooooooo

CAPO IV°

=====

D E R O G H EArt. 21- CONCESSIONI DI DEROGHE AI SENSI DELLA
LEGGE 6/8/67 n° 765 ART. 16

Le licenze in deroga alle norme del presente regolamento edilizio possono essere rilasciate limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico(ai sensi dell'art 16 della legge 6/8/1967 n° 765) con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21.12/55 n° 1357. L'autorizzazione é accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale e soggetta alle determinazioni che verranno espresse da parte degli organi competenti (ai sensi del D.P.R. n° 8 in data 15/1/1972

CAPO V°

Art. 22- OBBLIGO DELL'AUTORIZZAZIONE COMUNALE PER LE LOTTIZZAZIONI E L'APERTURA DI STRADE PRIVATE

A norma dell'art. 28 della legge urbanistica 17/8/42 n° 1150 e dell'art. 8 della legge 6/8/67 n° 765, é vietato procedere a lottizzazioni di terreni a scopo edilizio senza il rilascio dell'autorizzazione comunale, previo "nulla osta" del Presidente della Giunta Regionale, sentito il competente Ufficio dell'Assessorato all'Urbanistica Regionale.

La richiesta di autorizzazione deve rispettare le modalità previste dal precedente art. 5 per il rilascio delle licenze edilizie, ed é composta dei seguenti documenti:

- 1)-domanda firmata da tutti gli interessati con specificazione dei titoli delle singole proprietà.
- 2)-Stralcio del Programma di Fabbricazione e del Regolamento Edilizio vigenti.
- 3)-Progetto dettagliato planivolumetrico di lottizzazione e dell'eventuale piano edilizio particolareggiato.
- 4)-Planimetria generale in scala 1: 5000
- 5)-Stralcio della mappa catastale con chiara indicazione delle proprietà
- 6)-Planimetria in scala 1/2.000 della eventuale situazione edilizia
- 7)-Planimetria in scala 1:2.000 del progetto.
- 8)-Planimetria in scala 1:500 del progetto
- 9)-Planimetria dei prospetti, delle sezioni(anche di massima in scala 1:200 ovvero 1:100
- 10)-Eventuali piante in scala 1:200 o 1:100 degli edifici previsti, se insieme al piano di lottizzazione si presente anche il piano edilizio.
- 11)-Sezioni delle strade previste in scala 1:500 e 1:50
- 12)-Pianta dei servizi pubblici esistenti e previsti(strade fognature, illuminazione, acquedotto , ecc.)

Nella domanda, oltre ad essere indicato il titolo di proprietà che prova il diritto esercitato sulle aree interessate al progetto del piano di lottizzazione con la indicazione dei dati catastali, dovranno essere specificati tutti i tipi di vincoli e di servitù che gravano sulla proprietà, sia di carattere privato che di carattere generale (servitù di passaggio, altius non tollendi, ecc.); in caso negativo dovrà essere ugualmente dichiarata questa circostanza. Nel progetto del piano di lottizzazione dovranno risultare:

- Le aree destinate ad uso privato e quelle destinate ad uso pubblico.
- Le aree coperte e le altezze delle costruzioni.
- Gli allineamenti, destinazioni e densità edilizia previsti dal programma di fabbricazione.
- Gli spazi pubblici circostanti, con le relative dimensioni e destinazioni (strade, piazze, verde pubblico attrezzato, giardini ecc.);
- Tutti i calcoli aritmetici necessari per dimostrare la corrispondenza del progetto alle prescrizioni del Regolamento edilizio e del programma di fabbricazione, e tutte le altre necessarie indicazioni per la precisa lettura ed interpretazione del progetto sotto il profilo urbanistico, tecnico ed estetico.

Art. 23- MODALITA' DELLE CONVENZIONI PER IL P.d.L. (Piano di lottizzazione)

I P.d.L. da sottoporre a convenzione avranno le caratteristiche di piani di attuazione a livello esecutivo nell'ambito del Programma di Fabbricazione interessato. Tutti gli elementi in esso contenuti dovranno risultare coerenti, oltre che col P.d.F. e le sue N.T., anche con il R.I.E. e con le leggi, decreti e regolamenti in vigore.

La convenzione, alla quale viene subordinata l'autorizzazione comunale alla lottizzazione di terreno a scopo edilizio dovrà prevedere:

- 1) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria.

- 2) l'assunzione a carico del proprietario relativi alle opere di urbanizzazione primaria
- 3) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria in proporzione alla prevedibile utilizzazione delle stesse da parte degli utenti interessati alla lottizzazione;
- 4) l'assunzione, a carico del proprietario, di una quota parte degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria;
- 5) l'impegno di eseguire le opere totali di edificazione previste dalla lottizzazione entro il termine di dieci anni;
- 6) Congruue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.
- 7) CESSIONE GRATUITA DELLE AREE NECESSARIE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I privati lottizzatori sono tenuti a cedere gratuitamente le aree necessarie per l'urbanizzazione primaria:

- a) per quanto riguarda le strade, l'area stradale considerata sarà quella comprensiva di marciapiedi, secondo le sezioni prescritte dalle presenti N.T.;
L'Amministrazione Comunale potrà non accettare in consegna strade di lottizzazione di limitata estensione, classificandole come aree private; per quanto riguarda le aree a parcheggio sarà a discrezione dell'Amministrazione Comunale di assumere in proprio le aree esterne alle recinzioni private ed assimilabili all'uso pubblico;
- b) per quanto riguarda gli impianti tecnologici, si richiederanno le aree necessarie a livello locale, facendosi rientrare tra le aree destinate all'urbanizzazione secondaria quelle necessarie alle attrezzature di livello urbano, di dimensione chiaramente eccedente i fabbisogni conseguenti alla lottizzazione considerata, come nel caso di aree per serbatoi per l'acqua potabile e simili;

c) per quanto riguarda le aree verdi di uso pubblico, queste dovranno essere dimensionate sulla base di mq. 8 ogni 100 mc. di volume vuoto per pieno relativo ai locali di abitazione temporanea e permanente, e date in cessione al Comune per parti possibilmente omogenee e compatte.

2) ASSUNZIONE A CARICO DEL PROPRIETARIO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

I privati lottizzatori sono tenuti ad assumersi per intero gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, ivi comprendendo la posa a dimora di piante e le attrezzature per le aree verdi di uso pubblico, le quali dovranno rispondere, nelle caratteristiche e nei tipi, alle richieste dell'Amministrazione Comunale.

Ove dette opere venissero eseguite a cura dell'Amministrazione Comunale, tra gli oneri di cui al titolo figureranno anche le spese tecniche dalla progettazione alla direzione dei lavori.

3) CESSIONE DELLE AREE NECESSARIE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

I privati lottizzatori sono tenuti a cedere gratuitamente le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, all'interno dell'ambito lottizzato o in ambiti adiacenti, in proporzione alla prevedibile utilizzazione delle stesse da parte degli utenti interessati alla lottizzazione.

I privati sono tenuti a cedere all'Amministrazione Comunale le aree nelle seguenti dimensioni, differenziate per zona:

- a) nelle zone di tipo C: mq. 12 ogni 100 mc. di volume vuoto per pieno relativo a locali di abitazione permanente;
- b) nelle zone di tipo D: 10% della superficie dell'area lottizzata.

Ove non fosse conveniente per il Comune, in luogo della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, l'Amministrazione comunale può convenire con il privato o i privati il pagamento di una somma corrispondente al valore delle aree stesse.

4) ASSUNZIONE A CARICO DEL PROPRIETARIO DI UNA QUOTA PARTE DEGLI ONERI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

Il privato lottizzatore é tenuto a corrispondere una quota parte degli oneri relativi alla costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria; questi vengono fissati tenendo conto delle esigenze di attrezzatura delle relative aree, secondo le destinazioni di cui agli artt. 3 e 4 del D.M. 2/4/1968 G.U. n° 97

Le quote in denaro dovranno essere versate in rate corrispondenti agli stati di avanzamento dell'edificazione, ma comunque per periodi non inferiori al biennio.

Le quote in denaro suddette sono da considerarsi automaticamente rivalutabili annualmente (del che va fatto menzione nella convenzione), in base alle valutazioni e disposizioni emanate dalla Banca d'Italia.

5) IMPEGNO DI ESEGUIRE LE OPERE TOTALI DI EDIFICAZIONE PREVISTE DALLA LOTTIZZAZIONE ENTRO IL TERMINE DI 10 ANNI

Il privato lottizzatore deve impegnarsi all'esecuzione totale delle opere di edificazione previste dalla lottizzazione entro il termine di 10 anni; tale termine può, alla scadenza dei 10 anni, venire prorogato, essendosi manifestate cause di forza maggiore; in tal caso, tuttavia, la convenzione potrà venire aggiornata in conseguenza di eventuali leggi e regolamenti che allora lo richiederebbero.

6) CONGRUE GARANZIE FINANZIARIE PER L'ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI DERIVANTI DALLA CONVENZIONE

Queste dovranno essere fissate in sede di convenzione

Art. 24- MODALITA' DELLE CONVENZIONI PER L'APERTURA DI STRADE PRIVATE

Quando uno o più proprietari intendono aprire una strada privata aperta al pubblico transito devono fare richiesta al Sindaco con le modalità prescritte dal precedente articolo.

Ottenuto il parere favorevole da parte dell'Amministrazione Comunale, l'autorizzazione sarà concessa agli interessati quando avranno stipulato regolare atto pubblico con l'intervento del Comune, dal quale risulti che essi si assumeranno l'onere delle spese relative alla sistemazione e costruzione della strada, allo smaltimento delle acque piovane, alla pavimentazione del sedime stradale e dei marciapiedi, alla illuminazione ecc. e a tutte quelle opere necessarie per la utilizzazione della strada a scopo pubblico.

Nella convenzione devono essere precisate, fra l'altro, le garanzie che i proprietari danno al Comune per il soddisfacimento degli obblighi da essi assunti.

Il Comune, previa richiesta scritta degli interessati può a propria discrezione, assumere l'esecuzione delle opere di sistemazione nonché la manutenzione, illuminazione e nettezza delle strade ed aree private, gravate o meno da uso pubblico, purché gli interessati medesimi stipulino un atto pubblico dal quale risulti, sia il trasferimento in proprietà al Comune del sedime da sistemarsi e mantenersi (secondo il progetto approvato e le modalità convenute), sia la somma relativa da corrispondere per le opere che verranno eseguite dal Comune stesso.

E' vietata l'apertura di strade che non siano in conformità con quanto stabilito dal P.d.F. e dal R.E., dagli eventuali P.d.L. già approvati o da altri piani edilizi già approvati.

Gli edifici che prospettano verso strade private aperte al pubblico transito sono soggette alle stesse disposizioni prescritte dal presente regolamento edilizio e sono considerate come se prospettassero su strade e spazi pubblici.

Chi intende costruire su aree non fronteggianti strade o piazze pubbliche o private già aperte al pubblico transito, dovrà prima stabilire con il Comune gli accordi per un idoneo accesso all'edificio previsto, da strada pubblica esistente o da strada privata aperta al pubblico transito. Il rilascio del permesso edilizio degli edifici é subordinato

nato alla sistemazione delle strade relative in conformità di quanto stabilito al precedente comma 1 del presente articolo.

Art. 25-ELABORATI DEI PROGETTI STRADALI

Gli elaborati dei progetti stradali sono:

- a) quelli prescritti al precedente art. 22 per i P.d.L. dal n. 1 al 5 compreso
- b) pianta in scala non inferiore al 1:500 con la indicazione:
 - della strada o delle strade
 - dei raggi di curvatura
 - dei vari elementi topografici del progetto stradale
 - rettifili, tangenti, sviluppi delle curve ecc.
 - delle eventuali opere d'arte.
- c) profilo longitudinale, con l'indicazione delle quote del terreno(nere) e di progetto(rosse), delle pendenze, dei rilevati , degli scavi ecc.
- d) alcune sezioni trasversali.
- e) eventuali particolari circa le opere d'arte
- f) eventuali altri documenti, a richiesta dell'Amministrazione Comunale, per meglio specificare l'opera(fotografie, ecc.)

PARTE IICAPO VINORME EDILIZIE GENERALI
=====Art. 26 - CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE STRADE PRIVATE

In conformità con l'art. 25 del presente R.E., nelle strade private da aprirsi al pubblico passaggio sono da rispettare le seguenti condizioni:

1) Larghezza minima:

- per le strade aperte al pubblico passaggio od idonee al traffico automobilistico - mt. 6,00

N.B.: Questa dimensione sarà subordinata ad altre dimensioni stabilite da nuove norme emanate dal Ministero competente.

2) Pendenze, raggi di curvatura, opere d'arte.

Tali caratteristiche tecniche debbono essere in relazione al tipo ed intensità di traffico previsto, alla conformazione ed al genere dei terreni attraversati, conforme la moderna tecnica stradale.

3) Conformità al P.d.F. ed alla viabilità pubblica esistente.

L'apertura delle strade private deve avvenire in conformità delle previsioni del P.d.F. ed in armonia con la viabilità pubblica (o privata) esistente, o con gli eventuali piani di lottizzazione debitamente approvati o con qualsiasi programma di pianificazione vigente o con i programmi di viabilità previsti dalla Amministrazione Comunale ed autorizzate ai sensi delle leggi vigenti, con particolare cura alla sistemazione ed alla visibilità degli incroci con le strade esistenti.

Per l'inserzione sulle strade statali, provinciali o in manutenzione alla am.ne provinciale occorre il relativo nulla osta dei rispettivi enti.

4) Spiazzi di sosta

Le strade private di lunghezza superiore a mt. 100 debbono essere provviste di opportuni spazi per la sosta degli automezzi, intervallati a distanza non superiore di mt. 80.

Al termine delle strade private a fondo cieco debbono prevedersi ampie piazzole di dimensione tale da consentire la inversione di marcia degli automezzi.

5) Chiusure

Tutte le strade non aperte al pubblico passaggio dovranno essere chiuse in fregio alla strada cui si dipartono con cancellata ovvero contrassegnate con pannello di segnalazione (all'infuori che esse abbiano carattere unicamente agricolo-pedonale).

Art. 27 - NORME EDILIZIE PER LA FABBRICAZIONE LUNGO LE STRADE PRIVATE GRAVATE DI PUBBLICO PASSAGGIO.

a) Le costruzioni lungo le strade private sono soggette alle disposizioni del presente regolamento, come se prospettanti spazi pubblici, e debbono essere costruite e sistemate a cura e spese dei proprietari frontisti, con carreggiata e pavimentazione permanenti, complete di marciapiedi; devono inoltre essere convenientemente illuminate e munite di scarichi sufficienti sistemati a regola d'arte.

Tali obblighi devono risultare da apposita convenzione stipulata dai proprietari con atto notarile, da trascriversi a favore del Comune, come è stato prescritto all'art. 25.

Inoltre gli spazi prospicienti la strada e tra questa e le case, devono essere sistemati a giardino e delimitati con recinzione di altezza non superiore a mt. 2,50, di cui potrà non essere a giorno soltanto la parte bassa sino a mt. 0,90 dal p.marciapiede.

CAPO VII

VIABILITA' PUBBLICA - SPAZI PUBBLICI - SUOLO PUBBLICOArt. 28 - OBBLIGO DI AREE PER AUTO-POSTEGGI ED A VERDE
PRIVATO

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, subordina il rilascio delle licenze relative alla costruzione o ricostruzione di fabbricati, alla previsione nel progetto di ampie zone, destinate ad autoposteggi ed a verde privato, attigue ai fabbricati in oggetto, esterne ai sedimi stradali, circostanti lo stabile conformemente alle disposizioni dell'art. 18 della Legge 6/8/67 n° 765.

La superficie di aree vincolate ad autoposteggi privati deve corrispondere alla possibilità di parcheggiare un numero di autovetture pari almeno ad autovettura per ogni nucleo familiare e non potrà mai essere inferiore a mq. 5 ogni 100 mc. di costruzione, con l'aggiunta di mq. 2,5/100 mc. (come da D.M. 2/4/68).

La superficie di aree destinate a verde privato (da sistemarsi a giardino, o giochi bimbi) deve essere nella misura minima di mq. 1 ogni 20 mc. di costruzione .

Nel caso di complessi edilizi è consentito il raggruppamento delle aree a parcheggio ed a verde privato relativi a più fabbricati, purchè la disposizione delle medesime risulti da apposito progetto.

Art. 29 - RECINZIONI

Le recinzioni verso gli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere a "cancellata a giorno", su di un eventuale muretto alto al massimo mt. 0,80, ad eccezione del vecchio nucleo dove la recinzione potrà essere anche in muro di pietra-me o intonacato con le caratteristiche attuali. Le recinzioni tra privati potranno essere costituite anche da muretti con altezza massima di mt. 2,00. Le distanze delle recinzioni dai cigli stradali nelle zone C1-C2-D non saranno inferiori a mt. 1,50. Nelle zone "E" eventuali recinzioni potranno essere edificate rispettando le distanze minime a protezione dei nastri stradali, stabilite dal D.M. 1/4/68 n° 1404.

Nelle zone A-A₁-B possono essere ammesse recinzioni sui cigli stradali oppure arretrate, a discrezione del Sindaco, come previsto per le costruzioni all'art. 29 del presente R.E.

Art. 30 - MARCIAPIEDI PEDONALI

a) Obbligo dei marciapiedi verso il suolo pubblico:

I marciapiedi sono obbligatori nei fabbricati (con o senza portici) e nelle recinzioni verso strade, piazze già provviste di marciapiedi ovvero con previsione di marciapiedi a giudizio della Giunta Municipale.

b) Esecuzione

I marciapiedi debbono essere costruiti in materiale idoneo, stabilito dalla giunta municipale (sentita la commissione edilizia), con "cordonatura e giunta esterna" di spessore e altezza di dimensioni opportune da stabilirsi dalla Giunta stessa.

c) Ampiezza:

L'ampiezza del marciapiede viene fissata in base alla larghezza della via con un minimo di mt. 1,00.

- d) Livellette: stabilite in sito dalla Giunta Municipale.
- e) Spese per la costruzione: a carico del frontista della proprietà.

Art. 31 - PORTICI (DESTINATI AL PUBBLICO PASSAGGIO)

- a) La costruzione dei portici spetta ai rispettivi proprietari,
- mentre la manutenzione della pavimentazione e dell'illuminazione pubblica resta a carico del Comune.
- b) Dati tecnici costruttivi:
 - larghezza minima: mt. 3,50 dal filo stradale ad eccezione dei casi di continuità di portici preesistenti.
 - altezza minima: mt. 4,00 dal piano pavimento al soffitto
 - tipo di pavimentazione: con materiali idonei, sentita la Comm. Edilizia.
 - livellette: stabilite in sito dalla Giunta Municipale.

Art. 32 - TIPI DI FABBRICAZIONE

Nelle zone residenziali l'edificazione potrà essere dei seguenti tipi:

- 1) fabbricazione chiusa
- 2) fabbricazione aperta
- 3) fabbricazione isolata

1) Per fabbricazione chiusa si intende quella costituita da un poligono limitato da strade o spazi pubblici o privati, che circonda uno spazio interno verso il quale si affacciano i locali abitabili. Le dimensioni dello spazio interno sono stabilite dall'art. 37 relativo ai "cortili".

La "fabbricazione è considerata chiusa" anche quando le costruzioni distano tra di loro di una larghezza pari o inferiore ai m. 10.

2) Per "fabbricazione aperta" s'intende quella che racchiude uno spazio libero solo su due o più lati del perimetro limitato dalle strade o dagli spazi pubblici o privati soggetti a pubblico transito, e che abbiano almeno due lati liberi da costruzioni; oppure quando le costruzioni abbiano su ogni lato

prospettante le strade e gli spazi pubblici come sopra detto, almeno un distacco tra di loro superiore a m. 10.

3) Per "fabbricazione isolata" si intende quella che risponde ai seguenti requisiti:

- a) tutte le fronti abbiano un distacco dagli altri fabbricati e dai confini con le altre proprietà, come prescritti in ciascuna zona;
- b) non formino in alcun modo cortili chiusi o aperti, secondo le definizioni stabilite di cui ai punti 1 e 2 presente articolo.

CAPO VIII

Art. 33 - GENERALITA' SULLE NORME EDILIZIE

Come risulta anche riassunto nella "tabella della tipologia edilizia delle varie zone del territorio stabilita dal Programma di Fabbricazione" le possibilità fabbricative sono determinate da apposite norme varianti da zona a zona, circa:

- l'indice di cubatura in rapporto alla superficie della proprietà;
- la superficie massima copribile con fabbricati,
- l'altezza massima ed il numero massimo dei piani
- il distacco dei fabbricati dai confini,
- il distacco fra fabbricato e fabbricato,
- lato massimo dei fabbricati e tipo di fabbricazione,
- arretramenti delle costruzioni dalle strade.

Art. 34 - CUBATURA MASSIMA COSTRUIBILE AD USO RESIDENZIALE O INDICE DI FABBRICAZIONE (mc/mq)

Nelle zone residenziali e nelle zone agricole, in dipendenza della previsione della densità di popolazione (ab/ha), è stata stabilita dal P.d.F., una densità massima di fabbricazione indicando la "cubatura massima costruibile sulla superficie del-

le singole proprietà o dei singoli lotti di terreno "mediante l'indice di fabbricazione, espresso in mc/mq. (metri cubi fabbricabili per ogni metro quadrato di area edificabile).

Modalità per il calcolo della cubatura massima fabbricabile ad uso residenziale per ogni lotto e della superficie computabile rispetto all'indice di fabbricazione (mc/mq) di zona:

A) - Il volume massimo costruibile, competente all'area edificabile di ogni singolo lotto, viene determinato moltiplicandone l'indice di fabbricazione per la superficie fondiaria pertinente.

Si intende per area fondiaria pertinente la superficie di proprietà catastale, con esclusione delle strade o degli spazi pubblici o privati gravati di servitù a pubblico transito o comunque soggetti a pubblico transito, interessata dalla richiesta di permesso di costruire con la sola osservanza degli allineamenti, e delle prescrizioni di zona del programma di fabbricazione, ai sensi dell'art. 28 della L.U. e successive modificazioni e integrazioni.

B) - Ne consegue che la densità di popolazione sarà determinata dal calcolo eseguito sulla superficie territoriale interessata dal P.d.L.

Il volume massimo pertinente è inderogabile e non può in nessun caso essere superato.

Fanno eccezione soltanto le zone industriali, che non sono vincolate ad un indice di edificabilità volumetrico, ma sono soggette a limitazioni di superficie e ad altre norme speciali.

35) MODALITA' DEL COMPUTO DELLA CUBATURA PROGETTATA

La cubatura progettata, ai fini del rispetto dell'indice di fabbricazione (mc/mq) di zona è data:

- dal volume geometrico del solido costituito dai fabbricati ad uso abitazione, ivi compresi i fabbricati "a sè stanti", destinati ad altro scopo che abitazione (per es. autorimesse isolate, bassi fabbricati uso magazzino, negozio, laboratori, ecc.) considerando come altezza la media delle altezze di tutte le fronti dell'edificio misurate dal piano di campagna, o dalle quote stradali a pianomarcia piede, fissate dal Comune, all'estradosso del solaio dell'ultimo piano.

Debbono essere compresi nel computo tutte le sporgenze o avancorpi (bow-window) o altri oggetti di qualsiasi tipo, anche se risultano soltanto ai piani superiori al piano terreno o limitati soltanto a qualche piano, ma per tutta la loro reale altezza e profondità.

Vengono esclusi dal computo:

- 1) i balconi, le logge aperte, gli attici traforati (intendendosi per attico traforato lo spazio che risulta dall'arretramento dell'ultimo piano, ma che è circoscritto dalle sole strutture portanti sia orizzontali che verticali) ed ogni altra struttura simile;
- 2) il volume relativo ai portici, compresi i pilastri, qualora siano soggetti a pubblico transito;
- 3) i bassi fabbricati con l'estradosso inferiore a mt. 2,00 dal terreno circostante;

- 4) Il volume complessivo in tutto il piano terreno, per le costruzioni a "pilotis", solo quando la superficie coperta, compresi i pilastri inseriti alla quota del piano terra, sia inferiore ad un sesto della superficie orizzontale relativa alla costruzione; (per sup. orizzontale si intende la proiezione del primo solaio sovrastante il piano terreno di riferimento). Nel caso che detta superficie coperta risultasse superiore a un sesto della superficie totale così considerata, saranno calcolate le effettive dimensioni dei vuoti e dei pieni, con esclusione delle sole strutture portanti.
- 5) Il volume del tetto e delle strutture tecniche sovrastanti.
- N.B. Qualora nelle strutture del tetto fossero previsti locali o mansarde abitabili il volume relativo dovrà essere computato, facendo la media tra la quota perimetrale più bassa e le quote del colmo riferite all'estradosso del soffitto.

Art. 36 - DENSITA' EDILIZIA (INDICE DI FABBRICABILITA') E SUPERFICIE FABBRICABILE

La densità edilizia si distingue in:

- 1) Territoriale - rapporto tra il volume edilizio e l'area della zona di insediamento.
- 2) Fondiaria - rapporto tra il volume edificabile e l'area pertinente alle abitazioni escluse le strade e le attrezzature sociali.

La superficie fabbricabile (A_c) con fabbricati di ogni tipo e uso é determinata nelle varie zone dal suo rapporto rispetto alla superficie netta (A_n) cioè all'area della proprietà esclusa quella destinata a suolo pubblico (strade pubbliche e private aperte al pubblico transito, verde pubblico e attrezzature sociali).

N.B. 2 - Nella zona intensiva "B" nel caso di cortili chiusi, questi debbono avere comunque un'area libera non inferiore alla quarta parte delle pareti che li recingono; il lato minore dei cortili interni non potrà mai essere inferiore ai ml. 6,00 e l'area di questi non potrà essere inferiore ad $1/3$ dell'area totale; in mancanza del vincolo relativo ai muri di recinzione si tiene conto, agli effetti del computo dell'area delle fronti, di un'altezza virtuale pari a quella massima di zona.

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

Sull'area destinata a cortile deve sempre potersi inscrivere un circolo avente ml. 10 di diametro.

N.B. 3 - Nel computo della superficie coperta devono essere considerati gli edifici di qualsiasi tipo, compresi i bassi fabbricati.

Sono da detrarsi soltanto i porticati, le logge aperte e le autorimesse interrate il cui estradosso sia ad una quota non superiore a mt. 1,20 rispetto alla quota media del piano di campagna sistemato.

Art. 37 - ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI E NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA NELLE VARIE ZONE.

L'altezza massima è definita dal rapporto tra altezza e larghezza dello spazio pubblico, nelle dimensioni stabilite dalle norme delle rispettive zone.

Il numero massimo dei piani del fabbricato è definito dalla tabella della tipologia edilizia.

Nei terreni pianeggianti, l'altezza dei fabbricati viene misurata all'estradosso dell'ultimo solaio abitabile dal piano medio del marciapiede o, in mancanza di questo, dal sedime stradale sistemato

Per la determinazione delle altezze dei fabbricati, in caso di costruzione su terreno a mezza costa, o in pendenza e su strade in pendenza, le altezze massime raggiungibili si intendono misurate sul fronte a valle dell'edificio.

Nel caso che il fabbricato sia prospiciente a terreno sistemato a "ripiani" detti ripiani dovranno avere una larghezza non minore della loro altezza; la fronte del fabbricato dovrà essere distanziata dalla estremità del ripiano non meno dell'altezza del ripiano del medesimo. I muri di sostegno non potranno superare l'altezza massima di mt. 3

Per gli sbancamenti ed i muri di sostegno vedasi il successivo art. 48.

Nel caso di strada con larghezza variabile lungo la fronte del costruendo fabbricato, come larghezza della strada si tiene la media fra la sua larghezza massima e minima.

L'altezza di un edificio prospiciente due strade aventi differenti ampiezze è stabilita in funzione della ampiezza della strada maggiore, per tutta la fronte prospiciente verso questa, nonchè la parte del suo risvolto verso la strada minore, con una larghezza pari alla profondità del corpo del fabbricato, con un massimo di m. 14,00

Dovranno sempre essere rispettate le norme relative all'art. 9 del D.M. n. 1444 del 2/4/1968.

Art. 38 - ARRETRAMENTI DELLE COSTRUZIONI DAGLI ALLINEAMENTI STRADALI.

1) ARRETRAMENTI CON CESSIONE A SEDE STRADALE PUBBLICA

- a) Qualora il proprietario provvedesse ad arretrare la fronte dei fabbricati dagli allineamenti stradali per tutta la loro lunghezza verso le strade, cedendo ad "uso pubblico" la relativa zona restata libera, la Amm. Com., sentita la comm.edilizia, potrà autorizzare ad aggiungere - per il calcolo a norma art. 38 dell'altezza massima relativa alla larghezza stradale antistante - alla larghezza vera e propria della strada anche la profondità dell'arretramento, sempre che l'arretramento sia eseguito per tutto il fronte del fabbricato.

Il numero dei piani e l'altezza dell'edificio risultanti saranno sempre non superiori a quelli massimi previsti dalla zona.

- b) L'Amm. Com. le stabilirà le opere necessarie da eseguirsi a carico del proprietario affinché lo spazio da cedersi a suolo pubblico risulti decoroso e ben sistemato.

2) ARRETRAMENTI SENZA CESSIONE A SEDE STRADALE PUBBLICA

- a) Nel caso di arretramento del fabbricato dall'allineamento stradale, ai fini del calcolo dell'altezza massima verso strada (stabilita dal precedente articolo 38) la larghezza della strada antistante il fabbricato è sempre aumentabile dello spazio compreso fra l'allineamento stradale e la fronte del fabbricato arretrato dalla strada (e ciò è indipendente dallo sviluppo della fronte verso strada), quando detto spazio sia lasciato permanentemente libero da ogni e qualsiasi costruzione, recinto verso strada ovvero destinato e sistemato ad auto - posteggio privato purchè l'altezza massima ed il N° dei piani risultanti siano quelli consentiti nella zona.

Art. 39 - ILLUMINATOI O CAVEDII

I cavedii o chiostrine, gli illuminatoi, potranno essere consentiti nei fabbricati in conformità alle seguenti modalità e purchè facenti parti del VNF cioè vecchi nuclei capoluogo e frazioni.

In tutte le altre zone non sono ammessi.

- a) Scopo: dare illuminazione ed aereazione ai locali non destinati alla vera e propria abitazione (P.es.: scale, gabinetti, corridoi, ecc.) con esclusione assoluta dei locali producenti esalazioni nocive, fumi, rumori.
- b) Dimensione minima: ml. 4,50 per lato
- c) Vietati: balconi o sporti verso la chiostrina
- d) Pareti dei muri: intonacate e lisce
- e) Aereazione dal basso: ottenuta per mezzo di un passaggio, alla parte inferiore del cavedio o chiostrina, con sezione libera minima mq. 4,00 sempre aperta e comunicante direttamente verso l'esterno (strada, cortili veri e propri, ecc.) chiuso eventualmente solo con una cancellata senza fodera.

oooooooo_oooooooo

P A R T E III

CAPO XNORME ESTETICHE - AMBIENTALI ED OPERE ESTERNEArt. 40 - ESTETICA ED AMBIENTAZIONE DEGLI EDIFICI -

In dipendenza delle caratteristiche ambientali e artistiche del Comune, dovrà essere particolarmente curato l'aspetto esterno dei fabbricati, e pertanto:

- Tutti i fabbricati dovranno, con speciale riguardo alla loro ubicazione, corrispondere alle esigenze del decoro edile ed ambientale dell'abitato, tanto per ciò che si riferisce alla loro volumetria, alla ricorrenza dei fili gronda, alla inclinazione delle falde dei tetti, ecc., quanto per ciò che si riferisce ai materiali da impiegarsi nelle opere di decorazione e di copertura, ed alle tinte.

Art. 41 - FINITURE ESTERNE DEI MURI E DELLE RECINZIONI

E' obbligatorio rifinire le fronti dei fabbricati ed i muri di cinta (sia di nuova costruzione sia da riattarsi o modificarsi) prospettanti spazi pubblici o visibili comunque dall'esterno. Viene fatta eccezione per i muri esternamente rifiniti in modo tale che non sia necessario intonacarli (per esempio: pietra a vista; mattoni a paramento, legno).

Nel vecchio nucleo verso il suolo pubblico o di uso pubblico e verso le strade private è obbligatorio coronare la sommità dei muri di cinta con copertura avente inclinazione rivolta nell'interno delle proprietà, ed è fatta esclusione di reti metalliche.
L'intonaco sarà del tipo corrente.

Art. 42 - TINTEGGIATURE ESTERNE

Nella tinteggiatura degli edifici dovranno usarsi colori chiari, intonati alla vista e soprattutto all'aspetto dell'abitato ed all'ambiente.

Per i fabbricati appartenenti a più proprietari, occorre conformarsi alla struttura della edilizia e dell'architettura e non già alle suddivisioni delle proprietà.

Art. 43 - SPORGENZE (Balconi, ecc.)

a) Le sporgenze di qualsiasi genere (inferriate, stipiti, chiusure varie, tendaggi, insegne, apparecchi di illuminazione, decorazione). dai muri dei fabbricati oltre gli allineamenti stradali verso il suolo pubblico o di uso pubblico, sono così ammesse:

- sporgenza massima di cm. 5 sino all'altezza di mt. 2,00 dalla quota media del piano marciapiedi;
- sporgenza massima di cm. 25 dall'altezza di mt. 2,00 a mt. 4 dalla quota media del piano marciapiede.

b) I balconi ed i bow-window (anche se inseriti in zone di sporti continui), potranno sporgere su suolo pubblico solo nel caso in cui l'intradosso sia eguale o maggiore a mt. 4,00 dal piano marciapiede, e non dovranno sporgere dal filo di fabbricazione oltre 1/10 della larghezza della antistante via ed in ogni caso non dovranno oltrepassare la sporgenza di m. 1,20.

Viene considerato bow-window uno sporto continuo di lunghezza massima di mt. 4,00. La distanza tra due bow-window consecutivi non potrà essere inferiore alla lunghezza massima dei due .

c) Gli sporti continui non potranno sporgere dal filo di fabbricazione oltre 1/10 della larghezza stradale, con un massimo di un metro e venti di sporgenza.

- d) Gli sporti continui ed i bow-window non vengono considerati come superficie coperta da fabbricati.
- e) Nel VNF le ringhiere dei balconi saranno del tipo corrente.

Art. 44 - APERTURE SUL SUOLO PUBBLICO

- a) E' fatto divieto di provvedere le aperture del piano terreno, site a meno di m. 3,00 di altezza dal suolo pubblico, di persiane o chiusure girevoli all'esterno.
- b) Le persiane e le chiusure delle aperture dovranno essere fermate in modo solido e sicuro per evitare pericoli ai passanti. Nel VNF saranno del tipo corrente.
- c) Al piano terreno verso il suolo pubblico o ad uso pubblico, le chiusure di tutte le varie aperture dovranno aprirsi verso l'interno dei fabbricati, o comunque non oltrepassare il filo di fabbricazione.

Art. 45 - PROVVEDIMENTI PER LA RACCOLTA DELLE ACQUE METEORICHE -

- a) I tetti di tutti i fabbricati prospettanti spazi pubblici od aperti al pubblico passaggio devono essere provvisti di canali di gronda (grondaie) capaci di raccogliere le acque meteoriche in modo sufficiente ed opportuno.
- b) Dalle sopradette grondaie le acque dovranno scendere con tubi verticali (pluviali) fino alle canalizzazioni stradali od, in mancanza di esse, fino al piano stradale.
- c) Deteriorandosi grondaie, pluviali, ecc., con conseguente danno ai passanti, il proprietario è tenuto a provvedere alle immediate riparazioni.

Art. 46 - SEGNALETICA STRADALE - NUMERAZIONE CIVICA

- a) Sulle fronti degli edifici e delle costruzioni di ogni genere (sia pubbliche che private), il Comune, a sue cure e spese, può apporre targhe della toponomastica e segnaletica stradale, illuminazione pubblica e linee telefoniche.
- b) Prima di effettuare lavori di qualsiasi genere sulle facciate delle costruzioni, ove siano poste dette targhe, il proprietario dovrà prendere gli opportuni accordi con il Comune che stabilirà le norme del caso.
- c) Ai sensi dell'art. 91/B n.27 della Legge Com. e Prov. 3/3/34 n. 383 è fatto obbligo ai proprietari di tenere bene in vista in corrispondenza delle porte di ingresso (pedonali o carraie) i numeri civici assegnati dal Comune.

Art. 47 - OBBLIGO DI CONSERVAZIONE DELLE ALBERATE

- a) Allo scopo di difendere le alberate che a giudizio dell'Amr.ne Com. costituiscono elemento integrante del paesaggio del Comune, è fatto divieto di abbattere alberi a scopo edilizio, prima dell'approvazione del progetto.

Art. 48 - SBANCAMENTI E MURI DI SOSTEGNO

Come già indicato nell'art.2 si riconferma il divieto di eseguire qualsiasi sbancamento senza la preventiva autorizzazione del Comune e degli altri enti specificati nel prec. art. 11.

Gli sbancamenti dovranno essere ridotti al minimo indispensabile per la costruzione dei fabbricati e non offendere il paesaggio e la vista.

I muri di sostegno delle terre, sia all'interno della proprietà sia lungo le sedi stradali, dovranno non avere

altezza maggiore di m. 3; qualora occorra eseguirli di maggiore altezza dovranno essere spezzati in gradoni di larghezza non inferiore a m. 3.

I muri di sostegno dovranno essere rifiniti verso l'esterno in modo decoroso.

Art. 49 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA' - ALLAGAMENTI

I fabbricati debbono avere il pavimento del 1° piano abitabile a un'altezza minima media di cm. 50 dal livello dell'autiguo terreno di campagna, o comunque dal suolo stradale e dal piano del marciapiede.

Nelle località soggette ad allagamenti sarà stabilito, per ogni caso, dall'Amm.ne Com.le, sia l'entità della sopraelevazione del piano dei pavimenti, sia le eventuali opere di difesa dalle acque.

CAPO XI

PRESCRIZIONI IGIENICHE ED EDILIZIE

Art. 50 - PROTEZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE DALL'UMIDITA'

- a) Le fondazioni di ogni fabbricato, in località umide, dovranno essere separate dai relativi muri sovrastanti, da interposizione di strati impermeabili idonei.
- b) I muri (di elevazione) dei fabbricati non possono essere in diretto contatto con il terreno naturale (o terrapieni), ma debbono essere convenientemente protetti da materiali idrofughi o drenaggi.
- c) Tutti i locali di abitazione, siti al piano terreno e non cantinati, avranno "vespai ventilati" alti almeno cm. 50 con bocchette di aereazione protette da reti metalliche.

Art. 51 - SPESSORE DELLE MURATURE

Nei fabbricati, nuovi o ripristinati, lo spessore dei muri esterni (a prescindere dal genere dei materiali usati) deve:

- garantire la stabilità e la staticità della costruzione stessa;
- difendere gli abitanti dalla umidità e dalla temperatura esterna.

Per i locali di abitazione tale spessore non dovrà essere inferiore: a cm. 40 se in muratura di mattoni pieni, oppure, eccezionalmente, a cm. 25 adoperando materiali coibenti speciali (lana di vetro, di roccia, vermiculite ecc.) che consentono una eguale protezione dagli agenti esterni.

Art. 52 - ORDITURA DEI TETTI

a) Nei tetti a falda (Unica o spezzata: mansarde) la struttura portante sarà costituita da una grossa armatura in legno, ferro o cemento armato, con sovrastanti travicelli e listelli sui quali sarà poi distesa la copertura, che dovrà essere intonata all'ambiente ed ai fabbricati attigui.

b) Nelle coperture a tetto piano o terrazza la struttura sarà costituita da un solaio in cemento armato con laterizi, eseguito in modo tale da evitare la influenza della differenza della temperatura esterna. La copertura, se ricoprente locali destinati all'abitazione, dovrà essere eseguita con materiali isolanti.

La superficie esterna sarà impermeabilizzata e dovrà avere una pendenza minima del 2% in modo da facilitare lo scolo delle acque piovane e della neve.

Art. 53 - FOGNATURE

I condotti di scarico delle acque nere debbono essere costituiti da tubi in ghisa, cemento, grès, eternit o di altro

idoneo materiale, del diametro di almeno cm. 10 ben uniti fra di essi ed immessi in una "fossa di depurazione biologica" ove non esista la fognatura Comunale.

Tutti i liquami, uscenti dalla fossa biologica (compresi i liquami depurati provenienti dagli acquai, lavatoi, ecc.) potranno essere immessi nei canali di fognatura e in mancanza di questi, in "pozzi neri a tenuta stagna" con esclusione assoluta di immissione di scarichi nei corsi d'acqua.

Tutti i condotti verticali saranno provvisti di canne di ventilazione fino oltre il tetto con relativo esalatore e dovranno essere posti all'interno dei fabbricati.

Art. 54 - FOSSE DI DEPURAZIONE BIOLOGICA E POZZI PERDENTI

Le fosse di depurazione biologica dovranno avere i seguenti requisiti:

- 1) essere costituite da un sistema di due fosse (una aerobica, l'altra anaerobica) di dimensioni proporzionate al numero degli abitanti oppure da fossa di chiarificazione di tipo specializzato.
- 2) Impregiudicato il rispetto delle norme delle vigenti leggi sanitarie, rispettare al minimo le seguenti distanze:
 - dai confini di proprietà: almeno metri 2,00 dalla tangente alla base circolare.
 - dai muri dei fabbricati: almeno mt. 4

I pozzi neri dovranno rispettare le distanze stabilite per le fosse biologiche, avere murature perimetrali impermeabili, copertura con soletta in c.a. di spessore minimo di cm. 10, canna di ventilazione, fondo impermeabile, profondità minima mt. 5.

Ove la natura del terreno lo consenta è permesso l'im-

piego del pozzo perdente e la profondità minima è determinata dalla natura del terreno.

N.B. Per i pozzi neri e fosse biologiche consultare sempre l'ufficiale sanitario.

Art. 55 - ABBEVERATOI, LAVATOI, ecc., POZZI, SERBATOI, SORGENTI DI ACQUE POTABILI.

- a) Gli abbeveratoi possono essere costruiti soltanto e a non meno di m. 25,00 di distanza da pozzi, serbatoi, e sorgenti di acqua potabile.
- b) I pozzi ed i serbatoi d'acqua potabile (anche per uso privato) possono essere costruiti soltanto a non meno di m. 25,00 da fognature, pozzi neri, fosse di depurazione biologica, letami e concimaie, stalle, canali di scarico, lavatoi, abbeveratoi, acquai, ecc.
- c) La costruzione dei pozzi per acqua potabile deve rispondere alle seguenti norme:
 - esecuzione in buona muratura;
 - rivestimento delle pareti interne con intonaco cementizio ed altro materiale in modo da renderle impermeabili ed evitare dal terreno attiguo le infiltrazioni di acque inquinate, sia superficiali, sia profonde;
 - profondità dell'opera tale da attingere ad una falda d'acqua sicura da ogni inquinazione;
 - chiusura alla sommità con una cosiddetta "torretta" in muratura provvista di sportello;
 - attingimento esclusivamente a mezzo di pompa;
 - impermeabilizzazione del terreno attiguo per agevolare lo scolo delle acque meteoriche, ecc.
- d) Si osserva inoltre che:
 - l'uso delle sorgenti è subordinato al parere della Amm. ne Com. le e del medico provinciale.

Art. 56 CONDIZIONI PER L'ABITABILITA' DEI LOCALI

Ai sensi del D.M. 5/7/75 G.U. 18/7/1975 n° 190 ' per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi 4 abitanti e a mq. 10 per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto devono avere una sup. minima di mq. 9,00 per una persona e di mq. 14,00 per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14,00 I locali parzialmente o totalmente interrati non possono essere adibiti ad abitazione.

Art. 57 - ALTEZZE INTERNE DEGLI AMBIENTI

L'altezza dei locali di abitazione tra pavimento e soffitto non deve essere inferiore a mt. 2,70 ad eccezione dei negozi in cui detta altezza é di mt. 3,70

Negli ambienti con copertura a volta si considera come altezza la media fra il piano di imposta e il culmine della volta.

Art. 58 - ILLUMINAZIONE ED AEREAZIONE

Per ciascun locale di abitazione, la superficie delle finestre apribili non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. Per le cucine dovrà essere inserita una canna di ventilazione. La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno o dotata di impianto di aspirazione meccanica

Art. 59 - COLORITURE E PAVIMENTAZIONI NELL'INTERNO

Sono proibite nell'interno dei locali tappezzerie e tinteggiature con materiali nocivi(art. 4/R/D/L/7/1/1923 n.76.

- b) La superficie dei pavimenti negli ambienti destinati alla abitazione deve essere liscia, non fessurata, ben connessa nelle giunzioni, agevolmente lavabile.

Art. 60 - LOCALI IGIENICI

- a) Tutti gli edifici ad uso di abitazione debbono essere provvisti almeno di un gabinetto per alloggio opportunamente sistemato e^{di} un acquaio o lavandino per la cucina.
- b) Per i negozi dovranno essere previsti come minimo un gabinetto ogni due negozi.
- c) Tutti i locali pubblici di uso pubblico, di pubblica utilità e le attrezzature collettive per gli sports devono essere muniti di un numero conveniente di gabinetti, incorporati in ciascun fabbricato ed allo stesso piano, al servizio dei frequentatori, con antistante anti gabinetto munito di lavabo decoroso; caso per caso, a giudizio dell'ufficiale sanitario, potrà richiedersi una particolare sistemazione dei servizi igienici (data la caratteristica turistica del Comune) dei locali pubblici (il tipo degli apparecchi delle latrine dovrà essere quello prescritto dalle vigenti leggi).
- d) Le caratteristiche dei locali adibiti a gabinetti sono le seguenti:
- costruzioni in muratura;
 - pavimentazione impermeabile, liscia e lavabile;
 - rivestimento delle pareti fino ad almeno m. 1,20 con materia impermeabile, liscia e lavabile;
 - spigoli arrotondati;

- pareti divisorie con altri ambienti, in muratura dello spessore minimo di cm. 10;
 - nessuna comunicazione diretta con locali di abitazione, cucine, negozi, ma separazioni da detti ambienti a mezzo di corridoi ed antigabinetti ventilati;
 - aereazione ed illuminazione diretta dall'esterno di area minima mq. 0,50;
 - superficie in pianta non inferiore a mq. 1,00
- e) In casi eccezionali, (alberghi, attrezzature collettive), previo parere dell'Ufficiale Sanitario, potranno essere consentiti gabinetti senza aereazione ed illuminazione diretta dall'esterno, purchè forniti di tubo di aereazione, il cui efficiente tiraggio sia garantito non solo dalle sue caratteristiche ma anche da un sistema di aereazione meccanica.
- f) I gabinetti e le tubazioni di acqua lurida non potranno essere posti in alcun modo all'esterno delle facciate.

oooooooo - ooooooooo

CAPO XIICOSTRUZIONI ADIBITE AD USI SPECIALI
=====Art. 61 - COSTRUZIONI SPECIALI

- a) La costruzione di fabbricati ad uso industriale, commerciale, agricolo, è subordinata alle norme del R.D. 14/4/1927 n. 530 (Regolamento di igiene del lavoro) ed alle speciali prescrizioni e leggi vigenti in merito.
- b) Locali pubblici di pubblico divertimento.
La costruzione di teatri, cinematografi, locali pubblici in genere, autorimesse, ecc. è subordinata:
- alle norme non solo delle leggi e disposizioni vigenti ma anche allo specifico regolamento emanato dalla Prefettura e dai VV.FF.
- all'obbligo di previsione di ampi auto-posteggi da ricavarsi in aree di proprietà privata calcolati in base al numero degli spettatori, ecc.
- c) Impianti sportivi.
La costruzione di fabbricati per impianti sportivi è soggetta alle speciali norme e leggi vigenti in merito ed all'obbligo di auto-posteggi (come al precedente comma b).

Art. 62 - COSTRUZIONI AD USO ABITAZIONE COLLETTIVA, ALBERGHI, ecc. COLONIE, ecc. CASE DI CURA, ecc. ISTITUTI DI ISTRUZIONE, RELIGIOSI, ecc.

- a) - Nei fabbricati, adibiti in tutto od in parte, ad "abitazione collettiva" permanente o temporanea, debbono rispettarsi (a prescindere dal rispetto delle norme di Pubblica Sicurezza) le seguenti disposizioni;

- 1) cubatura dei locali, 30 mc. per persona.
 - 2) ciascuna stanza provvista di una o più finestre (o porte balcone) proporzionate alla superficie della stanza stessa;
 - 3) gabinetti in numero proporzionato alle persone alloggiate;
 - 4) comunque ad ogni piano un gabinetto con un minimo di uso per ogni 6 persone;
 - 5) a giudizio della Comm. edilizia, un congruo numero di bagni;
 - 6) scale e corridoi con aereazione ed illuminazione diretta dall'esterno di larghezza proporzionata al numero delle stanze da essi disimpegnati;
- b) La costruzione o la modifica di fabbricati ad uso albergo è disciplinata, oltre le norme del presente regolamento, anche dai R.D.L. 12/8/37 n. 1561; 16/9/37 n. 1669; 8/11/38 n.1908 (G.U. 27/12/38 n. 295).

Art. 63 - COSTRUZIONI AD USO MAGAZZINI - DEPOSITI

Le costruzioni adibite a magazzini, depositi, ecc. debbono avere i seguenti requisiti;

- a) buona aereazione ed illuminazione, muri con intonaci civili (N.B.: nei magazzini di generi alimentari, detti muri debbono inoltre essere totalmente imbiancati e - per l'altezza di m. 1,40 dal piano del pavimento - eseguiti e verniciati con materie lavabili ed impermeabili).
- b) Pavimenti eseguiti con battuto cementizio (dello spessore minimo di cm.2 sopra un ulteriore sottofondo pure cementizio) ovvero in piastrelle o marmette di cemento.
- c) Nei magazzini di generi alimentari: canali di scarico delle acque di lavaggio provvisti di tombini con chiusura idraulica.

Art. 64 - COSTRUZIONI AD USO DI AUTORIMESSE

I criteri di progettazione e di costruzione delle autorimesse sono quelli indicati dal Corpo Nazionale dei VV.FF. Ogni progetto di autorimesse a carattere pubblico dovrà quindi essere sottoposto al parere del Comando Provinciale dei VV.FF. che provvederà a controllare se sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendi riguardanti l'isolamento, il tipo di strutture, l'aerazione e ventilazione, le dimensioni degli accessi ed il tipo degli impianti stessi.

Art. 65 - COSTRUZIONI AGRICOLE - PRESCRIZIONI PER SCUDERIE, STALLE, OVILI, PORCILI, LETAMAI.

- a) Nessuna comunicazione diretta deve esservi fra i locali adibiti a scuderie, stalle, ovili, porcili, ecc. ed i locali adibiti ad abitazione (anche se temporanea): fra detti locali la divisione dovrà essere costituita da un muro spesso cm. 40, in muratura di mattoni e cemento impermeabilizzato.
- b) I fabbricati nuovi o riattati ad uso di scuderie, stalle, ovili, porcili, ecc. debbono avere:
- 1) pareti con intonaco di cemento fino all'altezza di m. 2,00 dal suolo e poscia con intonaco a calce;
 - 2) soffitto (in struttura muraria od in c.a.) pure con intonaco a calce e reso impermeabile;
 - 3) opportuni condotti per l'aerazione;
 - 4) corridoio di servizio;

- 5) pavimento eseguito con idoneo materiale impermeabile;
- 6) canali di scolo delle acque luride, provvisti di opportuni tombini a chiusura idraulica;
- c) abbeveratoi, mangiatoie, rastrelliere, ecc. debbono essere costruiti in materie agevolmente lavabili;
- d) nei fabbricati nuovi, la distanza minima lungo la stessa fronte, fra le aperture delle scuderie, stalle, ovili, porcili e le aperture dei locali ad uso di abitazione, è di m. 3,00
- e) Nei fabbricati nuovi si deve avere:
 - la cubatura minima di mc.15 per ciascun capo grosso del bestiame;
 - la cubatura minima di mc.10 per ciascun capo piccolo del bestiame;
 - l'altezza minima di m. 2,40 (da pavimento a soffitto).
- f) I locali sovrastanti quelli adibiti a ricovero bestiame, non possono essere destinati ad abitazione permanente se il solaio sottostante non è di tipo impermeabile.
- g) Nei fabbricati nuovi si deve inoltre avere la distanza minima di m. 25,00 sia dai pozzi, sorgenti, ecc. di acqua potabile sia da eventuali costruzioni destinate a depositi e rivendite di generi alimentari, commestibili, bevande, ecc. La costruzione della concimaia opportunamente coperta è am messa nelle zone vecchio nucleo - capoluogo e frazioni e nelle zone agricole -
con le seguenti norme, previo parere dell'Ufficiale Sanitario:
 - 1) distanza non meno di mt. 10,00 dalle case d'abitazione e a mt. 10,00 dalla strada pubblica o ad uso pubblico.
 - 2) Capacità in rapporto con il numero di capi bestiame calcolato in sosta per almeno 5 mesi.
 - 3) Fondo e pareti della concimaia e del relativo pozzetto di raccolta a tenuta assoluta (intonaco cementizio liscio a cazzuola).

CAPO XIIINORME TECNICHE PER LE COSTRUZIONIArt. 66 - PRESCRIZIONI GENERALI

Premesso che il progettista, il direttore dei lavori, ed il costruttore - ciascuno per le proprie competenze - dovranno provvedere affinchè le costruzioni siano fatte a regola d'arte, rispondenti al loro scopo, staticamente solide, rispettanti le regole della buona costruzione, le norme di sicurezza e di igiene prescritte dalle leggi e regolamenti in vigore, relative alle destinazioni ed alle caratteristiche delle opere, si precisa che:

- 1) i solai debbono essere in cemento armato od in ferro, con tavelloni laterizi (od eventualmente a volta in muratura);
- 2) per le strutture portanti si fa divieto dell'uso del legno;
- 3) i soffitti ed i tramezzi: debbono essere eseguiti con laterizi o con altre materie non combustibili (non ammesse stuoie e cannicci):
- 4) sui terreni di riporto, di strutture incoerenti ed instabili, detritici, franosi, valangosi, allagabili, alla base ed alla sommità di salti di roccia o di rupi, non è consentita la fabbricazione.
- 5) Il piano di posa delle fondazioni deve essere costituito da terreno staticamente idoneo.

In caso di manifesta impossibilità che le fondazioni possono gravare su terreno di natura compatta ovvero in caso di obbligata fabbricazione su terreni incoerenti, di riporto, ecc. debbono essere presi per la stabilità delle fondazioni tutti gli opportuni provvedimenti tecnici.

- 6) La esecuzione delle strutture portanti deve avvenire nel modo tecnicamente migliore, a perfetta regola d'arte, usando materiali ottimi e mano d'opera capace.
- 7) Per le murature in pietrame si precisano le seguenti norme:
- a) divieto dell'uso delle pietre di conformazione tondeggiante;
 - b) obbligo di interrompere la muratura - quando non esistano piano regolari di posa per il pietrame - mediante corsi orizzontali di due file di mattoni pieni ovvero mediante banchine continue in conglomerato cementizio.
- 8) E' fatta proibizione di usare - ai piani superiori oltre al terreno - strutture "spingenti" contro i muri perimetrali, a meno che non si faccia uso di catene o tiranti in ferro di opportuna sezione e conformazione.
- 9) La costruzione dei tetti deve escludere qualsiasi spinta orizzontale e sopportare il carico della neve e il vento.
- N.B.: nel caso di strutture portanti il tetto, in legno, le capriate dovranno essere accuratamente ancorate con staffe in ferro diametro 10 mm.
- 10) Nei solai, costituiti da tavelloni laterizi o voltine appoggianti su putrelle in ferro (od eventualmente su travi in c.a. prefabbricato di tipo speciale), l'appoggio sui muri di dette putrelle o travi deve essere dato da non meno dei $\frac{2}{3}$ dello spessore dei muri stessi e con opportuni ancoramenti ai medesimi.
- 11) In tutte le costruzioni, con strutture portanti in muratura, è fatto obbligo di eseguire in corrispondenza di ogni piano (compreso quello del sottotetto o di gronda, su tutti i muri comunque portanti (perimetrali ed interni), cordoli o piattabande in cemento armato.

- 12) Prescrizioni speciali per i balconi;
- a) struttura: legno, pietra o cemento armato nelle opportune dimensioni.
 - b) sovaccarichi minimi per il calcolo delle relative dimensioni: 500 Kg/mq. oltre il peso proprio e del parapetto.
- 13) Precauzioni da adottarsi nei lavori durante la stagione invernale:
- a) con temperatura costantemente inferiore a 0° per molte ore nell'intera giornata: sospensione assoluta.
 - b) con temperatura inferiore a 0° solo nelle ore notturne: esecuzione dei lavori nelle ore più calde del giorno ed adozione - al termine dei lavori - delle necessarie precauzioni per la difesa delle opere dal gelo della notte.
 - c) eventualmente: uso di sostanze apposite anti congelanti per permettere la prosecuzione dei lavori sotto la responsabilità del costruttore e del direttore dei lavori - anche nei periodi di gelo.
- 14) Nelle opere in cemento armato si richiama la scrupolosa osservanza delle vigenti norme per l'accettazione dei leganti idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice od armato (*Legge 5/11/1971 n. 1086 e D.M. 30/5/1972*).
- 15) Si richiama altresì l'osservanza delle varie disposizioni di legge e ministeriali per l'accettazione degli altri materiali da costruzione.
- 16) Per le sopraelevazioni occorre la presentazione al Sindaco di apposita relazione tecnica, in carta legale, sottoscritta dal progettista, dalla quale risultano la idoneità delle sottostanti strutture a sopportare i nuovi carichi e le relative sollecitazioni.

Art. 67 - NORME DI PREVENZIONE INCENDI

- a) Stufe, caldaie, caminetti, focolari, ecc.
- 1) possono essere collocati soltanto sopra strutture con materiali incombustibili;
 - 2) debbono avere ciascuno un proprio condotto del fumo isolato dagli altri, prolungantesi oltre il tetto, terminante con un fumaio o testa di camino in muratura sporgente oltre il tetto stesso almeno di m. 1,00.
- b) tutte le canne fumarie debbono essere:
- isolate attraversando il tetto a mezzo di una "contro canna" più larga; fra i due condotti resti una intercapedine vuota larga non meno di 3 cm. per garantire che l'aria circoli (canne SHUNT).
- c) Viene fatto divieto di:
- 1) canne da fumo esterne ai muri prospettanti il suolo pubblico.
 - 2) Esalazioni del fumo inferiormente al tetto.
- d) Scarichi dei fumi, gas, vapori, di motori, o di altre apparecchiature: debbono avvenire tramite canne fumarie e speciali condotte verticali, erette fino oltre il colmo dei tetti dei vicini edifici.
- e) I locali destinati ad impianti di riscaldamento (caldaie, deposito combustibile), nonché i locali del motore dell'ascensore o di altri impianti e servizi del fabbricato (di norma al p.cantina) debbono essere provvisti di serbamenti in materiale incombustibile e con aperture verso l'esterno.
- f) Negli impianti di riscaldamento occorre che il deposito dei combustibili sia ben separato con apposito muro taglia - fuoco dall'ambiente della caldaia: negli impianti di riscaldamento a nafta, occorre il rispetto delle norme particolari dell'art. 68 - D.M. 31/7/1954 e delle altre successive leggi e disposizioni, per la installazione del serbatoio.

g) Idrante;

E' obbligatorio nei fabbricati d uso autorimessa e magazzini e fabbricati industriali che usano materiali infiammabili e nei fabbricati di abitazione collettiva o di uso pubblico.

Art. 68 - EDIFICI PREFABBRICATI DI ABITAZIONE SALTUARIA

Negli edifici prefabbricati residenziali aventi carattere di abitazione saltuaria (fine settimana ecc.) si applicano le seguenti prescrizioni igieniche-edilizie a modifica dei precedenti articoli:

- a) Spessore murature: lo spessore delle pareti esterne non dovrà essere inferiore a cm. 10, purchè le pareti stesse siano formate con materiali speciali che abbiano la coibenza termica di un normale muro di cm. 30 a cassavuota.
- b) Condizioni per l'abitabilità dei locali - ammessa una cubatura ed una superficie inferiore al 20% rispetto alle prescrizioni dell'art. precedente n. 57.
- c) Altezze interne degli ambienti - ridotta l'altezza minima a: - m. 2,30 per i locali abitabili (esclusi i negozi).
- d) Illuminazione ed aereazione: - è ammessa una superficie inferiore al 20% rispetto alle normali prescrizioni.

Inoltre può essere ammesso, previo parere della C.I.E. e caso per caso, l'uso del legname per soffitti, tramezze, coperture dei tetti, in deroga agli articoli precedenti, subordinatamente alle seguenti condizioni:

- preventivo trattamento del legname ed altri materiali infiammabili con sostanze ignifughe;
- adozione di speciali dispositivi antincendi (estintori, ecc.);
- isolamento delle canne fumarie.

P A R T E I VCONDOTTA DEI LAVORI - OPERE PROVVISORIALI - CANTIERIOPERE SUL SUOLO PUBBLICO
=====CAPO X I VArt. 68 - NORME GENERALI PER LA CONDOTTA DEI LAVORIa) Generalità

Nella esecuzione di tutte le opere edilizie, stradali, ecc. o comunque indicate al prec. art. 2, dovranno essere prese - sotto la responsabilità del committente, del costruttore, del progettista e del direttore dei lavori - tutte le provvidenze per evitare danni alle persone, cose, attrezzature pubbliche, e per ridurre gli incomodi ai terzi, alla pubblica viabilità ed ai pubblici impianti.

b) Opere in cantiere

Conforme alle vigenti leggi sulla prevenzione degli infortuni e le disposizioni dell'ENPI, il costruttore risponde di persona della sicurezza, staticità, solidità, funzionalità di tutte le attrezzature e le opere provvisorie del cantiere e cioè:

ponteggi, impalcature, scale, rampe, parapetti, elevatori, montacarichi, gru, escavatori, impastatori, betoniere, apparecchi elettrici ed idraulici di ogni genere, steccati, ecc.

In particolare:

- le impalcature devono avere un sottoponte a distanza non maggiore di m. 2,50;
- i ponti, le rampe, i balconi, e le scale debbono essere muniti di parapetto;

- le fronti verso strada devono essere chiuse con stuoie, graticci, e provviste di opportune tramezze per trattene-
nere i materiali.

c) Demolizioni

Nelle demolizioni si dovranno prendere tutti i provvedimenti necessari per impedire i danni ed i pericoli.

d) Scavi

Negli scavi si dovrà usare ogni accorgimento per evitare frane e smottamenti e cioè procedere a tratti con le opportune opere di sostegno delle terre.

e) Sopraelevazione

Nelle sopraelevazioni dovrà prendersi ogni accorgimento per impedire non solo tutti i pericoli ai sottostanti occupanti lo stabile ma anche per evitare infiltrazioni di acqua, ecc.

Art. 69 - CINTE E PROTEZIONI DEI CANTIERI

In costruzioni, ricostruzioni, riattamenti, ecc. di fabbricati prospicienti suolo sia pubblico sia aperto al pubblico passaggio, i costruttori, prima di incominciare le opere debbono contornare con una recinzione o steccato il terreno della nuova costruzione o dove già esiste il fabbricato in questione.

Nel caso detta recinzione o steccato disturbasse il traffico stradale, il costruttore ne potrà essere esentato, a condizione che i suoi ponteggi del cantiere garantiscano sicuramente la incolumità pubblica.

Detta recinzione e o steccato, se interessante suolo pubblico o di uso pubblico dovrà essere autorizzata dal Sindaco.

Art. 70 - SEGNALETICA DEI CANTIERI

Durante costruzioni, ricostruzioni, riattamenti, ecc. di fabbricati, gli interessati, a tutela della pubblica incolumità, devono nelle modalità e nelle località più opportune:

- 1) provvedere alla segnaletica dei lavori in corso, ecc;
- 2) stabilire attorno al cantiere i necessari e permanenti mezzi di protezione (recinzioni, steccati, ripari, assiti, graticci, transenne, paline, caselli, ecc.):
- 3) sui detti ripari mettere, di notte, luci accese e catarifrangenti conformi alle necessità ed opportunamente colorati per renderli più evidenti di giorno.

Art. 71 - OBBLIGHI DI SGOMBERO E RIPRISTINO DEL SUOLO PUBBLICO

Durante costruzioni, ricostruzioni, riattamenti, ecc. di fabbricati, il suolo pubblico attiguo ai cantieri dovrà essere al più presto liberato dai detriti, ecc.

Soltanto se strettamente necessario, potrà essere concessa dal Sindaco la autorizzazione di "temporanea occupazione del suolo pubblico" con disposizioni da definirsi volta per volta.

Appena terminati i lavori, si dovrà subito:

- 1) togliere le attrezzature dal cantiere;
- 2) lasciare libero al traffico il suolo pubblico già occupato;
- 3) ripristinare immediatamente la pavimentazione stradale, se manomessa durante i lavori.

Art. 72 - TRASPORTO E SCARICO DEI DETRITI

I detriti o comunque i materiali delle demolizioni e degli scavi debbono essere subito portati alle pubbliche discariche con mezzi idonei tali da evitare ogni dispersione notevole sul suolo pubblico.

Art. 73 - RITROVAMENTO DI OGGETTI O MONUMENTI ANTICHI

In caso di scoperta di:

- Oggetti, monumenti, o resti di essi di valore paleontologico, archeologico, storico, artistico, durante i lavori di scavo, demolizione, ricostruzione, ecc., il proprietario è obbligato a comunicare subito tale notizia al Sindaco, che stabilirà i provvedimenti del caso per conservare il monumento o l'oggetto rinvenuto, avvertendo in pari tempo la Soprintendenza ai Monumenti.

CAPITOLO XV

OPERE SUL SUOLO PUBBLICO
=====

Art. 74 - COSTRUZIONI SUL SUOLO PUBBLICO, OBBLIGHI DI RIMOZIONE.

Le opere sia eseguite direttamente sul suolo pubblico sia sporgenti sopra il medesimo (come scale, scalini, paracarri e panche esterne, gabinetti, ecc., grondaie, ecc. di forma e sviluppo eccessivo, tettoie, aggetti comunque sporgenti, sovra passaggi, porte, ante, finestre, ecc. appentisi verso l'esterno ovvero sporgenti sul suolo pubblico, dannose all'estetica ed al traffico, ecc.) potranno essere oggetto di ordinanza di demolizione e rimozione da parte del Sindaco.

Le sopradette opere - se eseguite con autorizzazione ai sensi delle leggi in allora vigenti - potranno essere oggetto di ordinanza di demolizione o di rimozione "per motivi di pubblico interesse".

Art. 75 - AUTORIZZAZIONE PER LE OPERE SUL SUOLO PUBBLICO

Il Sindaco concede l'autorizzazione ad occupare parzialmente il suolo pubblico previa:

- 1) richiesta dell'interessato su carta legale al Sindaco con indicazione del costruttore, direttore dei lavori,

ubicazione dell'opera e dello spazio pubblico da occuparsi:

- 2) definizione (a parere della Comm. Edilizia) delle specifiche norme da rispettarsi caso per caso;
- 3) versamento al Comune della prescritta tassa di occupazione degli spazi ed aree pubbliche.

Detto permesso sarà valevole al massimo per 6 mesi, e sarà eventualmente prorogabile dal Sindaco, previa una nuova richiesta da parte dell'interessato con specificazione dei motivi.

In caso di temporanea sospensione o di totale cessazione dei lavori, l'interessato è obbligato a:

- 1) Entro tre mesi dalla data della sospensione delle opere, sgomberare il tratto del suolo pubblico da lui occupato;
- 2) Effettuare le necessarie opere di salvaguardia della incolumità pubblica.
- 3) Terminare i lavori resi necessari dalla situazione stessa della costruzione.

ooooooooo_ooooooooo

PARTE VCONTROLLO DEI LAVORI DA PARTE DEL COMUNE - SANZIONINORME TRANSITORIECAPO XVICONTROLLI COMUNALIArt. 76 - VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI

Nel richiamare l'art. 32 della Legge Urbanistica 17/8/42 n. 1150 ("attribuzioni del Sindaco per la vigilanza sulle costruzioni") si specifica che:

a) Il Sindaco provvede affinché:

- 1) Tutte le costruzioni (ed in genere tutte le opere indicate al prec. art. 2) siano conformi alle esigenze della pubblica estetica e della tutela del paesaggio, rispettino le prescrizioni della statica, le disposizioni e le leggi vigenti emanate dalle varie autorità competenti.
- 2) Siano eseguite tutte le deliberazioni relative alla attività edilizia, stradale, ecc. ed alle opere indicate dal presente regolamento.
- 3) Le opere siano eseguite conformi al progetto approvato, rispettando le modalità del presente regolamento e del P.d.F. secondo le norme della buona costruzione.

b) Gli incaricati dell'Amm. Com.le, gli appartenenti al corpo dei VV.DF. ed alle forze di polizia, hanno libero accesso nei cantieri delle costruzioni edilizie, per il controllo del rispetto delle norme del regolamento.

Art. 77 - OBBLIGO DI RIPARARE GLI EDIFICI PERICOLOSI O
INDECOROSI.

Il Sindaco può ordinare ai proprietari di riparare e demolire quelle parti dei loro fabbricati che fossero:

- pericolanti
- in condizioni di scarso decoro
- in cattivo stato di manutenzione delle facciate.

In caso di ritardo, la esecuzione di detti lavori potrà avvenire d'ufficio a loro carico in conformità delle leggi vigenti.

oooooooo_oooooooo

CAPC XVIISANZIONI E NORME TRANSITORIEArt. 78 - PENALITA'

a) in base a:

- Legge n. 603 del 12/7/1961 (G.U. 181 del 24/7/1961) art. 107 e successivi del T.U. n. 383 del 3/3/1934 (Legge Com.le e Prov.) e le sue successive modifiche.
- Nell'art. 32 ed art. 41 Legge 17/8/42 n° 1150, modificati dalla Legge Ponte n° 765 del 6/8/1967.

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune per assicurare la rispondenza alle norme della presente legge e dei regolamenti, alle prescrizioni del piano di Fabbricazione comunale ed alle modalità esecutive fissate nella licenza di costruzione. Esso si varrà per tale vigilanza dei funzionari ed agenti comunali e di ogni altro modo di controllo che ritenga opportuno adottare.

Qualora sia constatata l'inosservanza delle dette norme, prescrizioni e modalità esecutive, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva dei provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro un mese dalla notificazione di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Nel caso di lavori iniziati senza licenza o proseguiti dopo l'ordinanza di sospensione il Sindaco può, previa diffida e sentito il parere della Sezione urbanistica compartimentale, ordinarne la demolizione a spese del contravventore, senza pregiudizio delle sanzioni penali.

Quando l'inosservanza si riferisca a costruzioni eseguite da Amministrazioni statali, il Sindaco ne informa il Ministero dei lavori pubblici agli effetti del precedente art. 29. della legge 17/8/42 n° 1150

Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie, per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene si applica:

- a) l'ammenda fino a L. 1.000.000 per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste nell'art. 32, 1° comma (legge 18/8/42 n° 1150)
- b) l'arresto fino a 6 mesi e l'ammenda fino a L. 2.000.000 nei casi di inizio dei lavori senza licenza o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza del disposto dell'art. 28 (legge 17/8/42-1150)

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

La disposizione di cui al precedente comma trova applicazione anche nel caso di annullamento della licenza.

I proventi delle sanzioni pecuniarie previste dal presente art. sono riscossi dal Comune con le norme per la riscossione delle entrate patrimoniali di cui al T.U. 14/4/1910 n°639 e destinati al finanziamento delle opere di urbanizzazione, ovvero dallo Stato, nel caso di annullamento della licenza.

Art. 79 - Sospensioni o demolizioni di opere difformi al programma di fabbricazione avverranno ai sensi dell'art. 6 della legge 6/8/67 n. 765

Art. 80 - NORME PRECEDENTI AL PRESENTE R.E.

Dal giorno dell'entrata in vigore del presente Regolamento tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che risultino in contrasto con quelle del presente Regolamento sono sostituite dalle norme del presente R.E.

ART. 81 - LICENZE EDILIZIE ACCORDATE SECONDO IL PRECEDENTE REGOLAMENTO

L'entrata in vigore del nuovo Regolamento comporta la decadenza delle licenze in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Il committente titolare della licenza, il Direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza edilizia.

Art. 82 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente R.E. completo di P.d.F. debitamente approvati con decreto del Presidente della Regione Piemonte (ai sensi del D.P.R. n° 8 in data 15/1/1972) entrerà in vigore il 15° giorno della prescritta pubblicazione e , da tale data, rimangono abrogate tutte le norme locali che risultassero in contrasto con essi.

PARTE VITIPOLOGIA EDILIZIA E NORTE DI CARATTERE URBANISTICOCAPO XVIIIPROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Fanno parte integrante del presente Regolamento Edilizio i seguenti elaborati grafici:

- a)- Planimetria in scala 1:5000 in cui sono indicate con tratteggi diversi le varie zone omogenee del territorio comunale; sono inoltre indicate le zone di rispetto, quelle destinate ai servizi pubblici ed il confine del territorio comunale.
- b)- Corografia in scala 1:5000 illustrante con apposita didascalia, oltre alla topo-altimetria:
 - I) Le parti di territorio sottoposte a vincoli di legge esistenti:
 - idrogeologico
 - stradale
 - speciale
 - paesistico e di particolare pregio ambientale.
 - II) Le principali vie di comunicazione
 - stradali
 - ferroviarie
 - III- I comuni confinanti
 - IV- La perimetrazione dell'area di rispetto cimiteriale
- c)- Planimetria in scala 1:3000 rappresentante lo stato attuale delle opere di urbanizzazione primaria e quelle che saranno realizzate nel prossimo triennio

Art. 83- FABBRICABILITA' NELLE VARIE ZONE DEL TERRITORIO1) - Zona "A" (centro storico)

Il centro storico é sottoposto alle norme dell'art.17 comma5 della legge 6/8/67 n° 765 nonché ai limiti stabiliti dalla Soprintendenza ai Monumenti, secondo i disposti dell'art. 21 della legge 1/6/39 n° 1089 e alle facoltà previste dalla legge 29/6/39 n° 1497

2) - Zona "A1" (vecchio nucleo capoluogo)

In questa zona sono ammesse opere indirizzate al risanamento ed alla ristrutturazione dei tessuti urbani compromessi o fatiscenti mediante demolizioni, ricostruzioni, ampliamenti, trasformazioni d'uso ed edificazione nelle aree libere.

Per tutte le opere da realizzarsi in questa zona, oltre al rispetto delle norme sotto riportate, é richiesto l'impiego di materiali ed elementi architettonici simili a quelli esistenti nella zona, con particolare riguardo agli intonaci, rivestimenti, ringhiere, serramenti esterni e manti di copertura.

Le fronti degli edifici prospettanti sulle vie interne alla zona potranno essere soggette solo ad opere di restauro o consolidamento; la sostituzione di serramenti, ringhiere di balconi e scale sarà permessa solo mediante l'impiego di elementi che riproducano esattamente quelli preesistenti.

Nel rifacimento dei tetti o nella loro costruzione, quando non risulti possibile il recupero o la fornitura di manti di copertura in lose, sarà ammesso l'impiego di lastre in ardesia.

a)- Indice di fabbricabilità

Per tutte le costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti di fabbricati, l'indice massimo di fabbricabilità non potrà superare i mc. 1,5 per mq. di superficie netta (An)

Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti, nel computo della cubatura dovrà essere incluso anche il volume del vecchio fabbricato.

Saranno esclusi dal computo della cubatura gli ampliamenti dovuti all'installazione di servizi igienici, sempre che il volume di detti ampliamenti non superi il 10% di quello relativo al fabbricato esistente.

Sarà permessa inoltre la trasformazione in locali di abitazione, senza computo della cubatura, di quelle parti di fabbricato destinate a fienile o magazzino, purché queste, all'atto dell'intervento rispondano ai seguenti requisiti:

- 1)- Tetti con orditura in legno o a soletta in c.a. e manti di copertura in lose, ardesia, coppi o tegole di laterizio o cemento.
- 2)- Muri perimetrali a tutta altezza su almeno tre lati
- 3)- Strutture verticali ed orizzontamenti atti a sopportare i carichi conseguenti alla trasformazione.
- 4)- Inesistenza di vincoli con i proprietari confinanti.

Le sopradette trasformazioni dovranno inoltre avvenire nel pieno rispetto degli articoli del Codice Civile.

b)- Altezza massima delle costruzioni

Sia per le operazioni di risanamento conservativo, che per le trasformazioni od ampliamenti, non potrà essere superata l'altezza dell'edificio preesistente. Per le costruzioni o ricostruzioni, l'altezza non potrà essere superiore a quella massima degli edifici circostanti e comunque mai superiore a mt. 10,50 con 3 p.f.t.

c)- Distanze dai confini

Per le nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti la distanza dai confini non potrà essere inferiore a mt. 4,00 anche se si tratta di fabbricati agricoli. Possono essere autorizzate costruzioni con distanza

inferiore a quella sopra descritta qualora venga stipulato tra i proprietari un atto di vincolo da trascriversi a favore del Comune, che contenga gli impegni da assumere nel rispetto delle norme vigenti del presente regolamento edilizio.

A giudizio insindacabile del Sindaco potranno essere ammesse costruzioni in aderenza purché il fronte totale non superi i mt. 30,00

I bassi fabbricati ad uso autorimesse private o magazzini potranno essere costruiti sul confine, quando il loro lato su di esso non superi la lunghezza di mt. 10,00.

d)- Distanze tra i fabbricati

La distanza tra i fabbricati non potrà essere inferiore a mt. 10,00, salvo il caso di trasformazioni di cui al punto a) in cui le distanze possono risultare inferiori.

e)- Superficie massima copribile.

La superficie coperta dalle nuove costruzioni non potrà essere superiore a $1/3$ della superficie netta.

f)- Distanza dai cigli stradali.

Le distanze dai cigli stradali saranno conformi agli allineamenti fissati dal Comune.

3)- Zone "B" (residenziale)

In questa zone sono ammessi fabbricati ad uso abitazione singola e collettiva, negozi, uffici, locali pubblici, autorimesse, magazzini, laboratori artigianali innocui.

Sono assolutamente vietati insediamenti di industrie o di attività anche artigianali nocive alla residenza.

a)- Indice di fabbricabilità

McC. 1,50 per mq. di superficie netta (An).

b)- Superficie massima copribile

La superficie coperta dal nuovo fabbricato destinato all'abitazione o ad altro scopo, compresi i bassi fabbricati non potrà essere superiore a $1/4$ della superficie netta del lotto.

c) Altezza massima delle costruzioni

L'altezza massima dei fabbricati é fissata in mt 11,00 con 3 p.f.t. abitabili e comunque mai superiore alla larghezza dello spazio pubblico o privato soggetto al pubblico transito, salvo i casi previsti dall'art. 37 del presente Regolamento.

d) Distanza dai confini di proprietà

La distanza dai confini di proprietà deve essere almeno uguale alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di mt. 5,00

Possono essere autorizzate costruzioni con distanze inferiori a quelle sopra descritte, qualora venga stipulato tra i proprietari un atto di vincolo da trascriversi a favore del Comune, che contenga gli impegni da assumere nel rispetto delle norme del presente R.E.

A giudizio inappellabile del Sindaco potranno essere ammesse costruzioni in aderenza con fronte totale non superiore a mt. 30,00

I bassi fabbricati ad uso autorimesse private o magazzini potranno essere costruiti sul confine a condizione che il richiedente provveda alla stipulazione, con i proprietari finitimi, di atto pubblico regolarmente registrato che regoli l'edificazione a confine dei bassi fabbricati. In ogni caso il lato sul confine non potrà mai superare la lunghezza di mt 10,00

e) Distanza dai cigli stradali.

La distanza dai cigli stradali per le nuove costruzioni é fissata in mt. 20,00 sulla S.S. n° 25 e di mt. 5,00 sulle altre strade.

Nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti, quando questa risulta possibile in rispetto dell'indice di cubatura e dell'altezza max, la licenza di costruzione potrà essere concessa anche se la distanza dai cigli stradali risulta inferiore a quella sopra prescritta.

f) Distanza tra i fabbricati

La distanza minima tra i fabbricati, riferita ad ogni loro parte è uguale all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10,00

g) Lunghezza delle fronti dei fabbricati

La lunghezza delle fronti dei nuovi fabbricati non può essere superiore a mt. 30,00

4) - Zona "C1" (residenziale)

In questa zona è ammessa la costruzione di edifici ad uso abitazione, negozi, magazzini, laboratori artigianali innocui, uffici, locali pubblici ed autorimesse.

a) Indice di fabbricabilità

L'indice di fabbricabilità è fissato in mc.1,00 per mq. di superficie netta (An)

b) Superficie massima copribile

La superficie coperta dal fabbricato destinato all'abitazione o ad altro scopo non potrà essere superiore a $1/5$ della superficie netta (An)

c) Altezza massima delle costruzioni

L'altezza massima dei fabbricati è fissata in mt. 8,00 con 2 p.f.t. e comunque mai superiore alla larghezza dello spazio pubblico o privato soggetto a pubblico transito, salvo i casi previsti nell'art. 37 del presente R.E.

d) Distanza dai confini di proprietà

Valgono le stesse norme riportate al punto d) della zona omogenea "B"

e) Distanza dai cigli stradali

La distanza dai cigli stradali è per ogni edificio quella minima stabilita dall'art. 9 del D.M. del 2/4/68 n° 1444, inclusa la viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o degli insediamenti.

La distanza dai cigli della S.S. n° 25 é fissata in mt. 20,00

Nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti, quando questa risulti possibile in osservanza dell'indice di cubatura e dell'altezza, la licenza di costruzione potrà essere concessa anche se la distanza dai cigli stradali risulta inferiore a quella sopra prescritta.

f) Distanza tra i fabbricati

La distanza minima tra i fabbricati; riferita ad ogni loro parte é uguale all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10,00, salvo il caso in cui tra i fabbricati siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, comprese le strade a fondo cieco, nel qual caso le distanze devono corrispondere a quelle prescritte dall'art. 9 del I.M. del 2/4/68 n° 1444.

Le distanze minime sopra citate tra due fabbricati devono comunque essere rispettate, anche quando sulla proprietà confinante esista una costruzione a distanza dal confine inferiore a quella stabilita dalle presenti norme, salvo il caso che l'edificio esistente si trovi sul confine per cui potrà essere ammessa la costruzione in aderenza sempreché il fronte totale non superi i mt. 30,00 che rappresentano la lunghezza massima delle fronti di ogni edificio ricadente in questa zona.

g) - Tutte le costruzioni dovranno essere di tipo aperto

h) - Le recinzioni non sono ammesse ad una distanza inferiore a mt. 1,50 del ciglio stradale.

5) Zone "C2" (residenziali)

In queste zone é ammessa la costruzione di edifici ad uso abitazione, negozi, uffici, locali pubblici, magazzini e laboratori artigianali innocui.

a) Indice di fabbricabilità.

L'indice di fabbricabilità non può essere superiore a mc. 0,60 per mq. di superficie netta(An).

b) Superficie massima copribile

La superficie coperta dal fabbricato non può essere

superiore a $1/5$ della superficie fondiaria del lotto. nella superficie coperta deve essere calcolata anche quella dei bassi fabbricati.

c) Distanza dai confini di proprietà

Le costruzioni devono sorgere alla distanza minima, dai confini di proprietà, di mt. 5.00 -

I bassi fabbricati ad uso autorimesse private o magazzini potranno essere costruiti sul confine a condizione che il richiedente provveda alla stipulazione, con i proprietari finitimi, di atto pubblico regolarmente registrato che regoli l'edificazione a confine dei bassi fabbricati. In ogni caso il lato sul confine non potrà mai superare i mt. 10,00.

d) Distanza dai cigli stradali

La distanza dai cigli stradali é per ogni singolo edificio, compresi i bassi fabbricati, quella minima stabilita dall'art.9 del D.V. del 2/4/68 n° 1444 inclusa la viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o degli isediamenti.

La distanza dei nuovi fabbricati dai cigli della S.S.25 é fissata in mt. 20,00, salvo il caso di sopraelevazione di edifici esistenti, in cui la licenza di costruzione potrà essere concessa anche se la distanza dai cigli stradali risulta inferiore a quella sopra prescritta, sempreché sia rispettati l'indice di cubatura e l'altezza massima ammessa nella zona.

e) Altezza massima delle costruzioni

L'altezza massima delle nuove costruzioni é fissata in mt. 8,00 con 2 p.f.t. abitabili e comunque mai superiore alla larghezza dello spazio pubblico o privato soggetto a pubblico transito.

f) Distanza tra i fabbricati

Valgono le stesse norme riportate al punto f) delle zone omogenee "C1".

g) Tutte le costruzioni dovranno essere di tipo aperto

- h) Le recinzioni sono ammesse ad una distanza non inferiore a mt. 1,50 dai cigli stradali e comunque sempre in osservanza degli allineamenti stabiliti dal Comune.

6) - Zone "C3" (borgate)

In queste zone é ammessa la costruzione di edifici ad uso abitazione.

a) Indice di fabbricabilità

L'indice di fabbricabilità non può essere superiore a mc. 0,40 per mq. di superficie fondiaria.

b) Superficie massima copribile

La superficie coperta dal fabbricato non può essere superiore a 1/5 della superficie fondiaria del lotto. Nella superficie coperta deve essere calcolata anche quella dei bassi fabbricati.

c) Altezza massima delle costruzioni

L'altezza massima delle costruzioni é fissata in mt 7,00 con 2 p.f.t. abitabili, e comunque mai superiore alla larghezza dello spazio pubblico o privato soggetto a pubblico transito.

d) Distanza tra i fabbricati

Valgono le stesse norme riportate al punto f) delle zone omogenee "C1" e "C2"

e) Distanza dai cigli stradali

Valgono le stesse norme riportate al 1° comma del punto d) delle zone omogenee "C2".

f) Distanza tra i fabbricati dai confini di proprietà

Valgono le stesse norme riportate al punto c) delle zone omogenee "C2".

g) Tutte le costruzioni dovranno essere di tipo aperto

- h) Le recinzioni sono ammesse ad una distanza non inferiore a mt. 1,50 dal ciglio stradale e comunque sempre in osservanza degli allineamenti stabiliti dal Comune.

7) - Zone "D" (industriali)

In queste zone sono ammessi esclusivamente fabbricati industriali ed artigianali, uffici, depositi di materiali, stazioni di servizio per automezzi, autorimesse pubbliche, abitazioni per i dirigenti, i proprietari i custodi e personale di vigilanza, autorimesse private per il personale di servizio, costruzioni destinate a mense operai ed impiegati e allo svago e ricreazione delle maestranze. Non sono ammesse le costruzioni destinate alla residenza collettiva, comprese le abitazioni per le maestranze dell'industria stessa.

La fabbricazione é ammessa solo in presenza di piani di lottizzazione, su una superficie minima di mq. 10.000, salvo che si tratti di ampliamento di industrie preesistenti, nel qual caso sarà ammessa la costruzione su superfici inferiori e senza P;D.L., fermo restando il limite di area coperta complessiva e la destinazione di 1/10 della superficie fondiaria a zone per servizi pubblici

a) Indice di edificabilità:

Non esiste vincolo di volume.

b) Altezza massima delle costruzioni:

Non può superare i mt. 8,00, salvo il caso di edifici industriali speciali.

c) Superficie copribile:

La superficie coperta dai fabbricati non può superare $\frac{1}{3}$ della superficie fondiaria.

d) Distanza dai confini di proprietà:

Minimo mt. 10,00

e) Distanza dai cigli stradali:

La distanza minima dai cigli stradali è di mt. 10,00.

Per la strada S.S. n° 25 è di mt. 20,00.

8) - Zone "E1a ed E1b (agricole)

Sono le zone a carattere agricolo, delimitate nella planimetria del P.d.F. con tratteggio a linea e punto. In tali zone sono ammessi fabbricati rurali o ad uso agricolo, per la trasformazione o conservazione dei prodotti agricoli e forestali relativi al fondo, nonché le abitazioni per i coltivatori del fondo stesso.

a) Indice di fabbricabilità:

Non può essere superiore a mc. 0,01 per mq. di superficie fondiaria (An) per le costruzioni ad uso di abitazione. Non vengono computati nella cubatura i fabbricati ad uso agricolo (stalle, fienili, silos, ricoveri per macchine agricole, ecc.)

b) Superficie massima copribile:

La superficie coperta dai fabbricati ad uso abitazione non può essere superiore a $\frac{1}{10}$ della superficie fondiaria.

c) Distanza dai confini di proprietà:

La distanza minima dai confini di proprietà dei fabbricati, sia ad uso di abitazione che agricoli, non può essere inferiore a mt. 5,00.

d) Distanza dai cigli stradali

Le distanze minime dai cigli stradali sono quelle fissate dagli art. 4 e 5 del D.M. dell'1/4/68 n° 1404

e) Altezza massima delle costruzioni.

L'altezza massima delle costruzioni ad uso abitazione é di mt. 7,00 con 2 p.f/t.

f) Distanza tra i fabbricati.

La distanza minima tra i fabbricati ad uso abitazione e tra questi ed i fabbricati rurali é di mt. 10,00

g) I fabbricati rurali non sono soggetti ad altre limitazioni se non a quelle delle leggi e dei regolamenti vigenti in materia. Nella zona E1a é ammessa la costruzione di stalle in rispetto a quanto prescritto nell'art. 65 del presente regolamento.

h)-E'vietata l'installazione o l'ampliamento di cave.

9) Zone "E2" (agricole)

Sono le zone comprendenti la restante parte del territorio comunale. In esse sono ammessi gli stessi tipi di fabbricati delle zone "E1".

a) Indice di fabbricazione;

L'indice di fabbricabilità non può essere superiore a mc. 0,0005 per mq. di superficie fondiaria per le costruzioni ad uso abitazione. Non vengono computati nella cubatura i fabbricati ad uso agricolo.

b) Superficie copribile.

La superficie coperta dai fabbricati ad uso abitazione non può essere superiore a 1/20 della sup. Fondiaria.

c) Distanza dai confini di proprietà.

La distanza minima dai confini di proprietà dei fabbricati sia ad uso abitazione che agricoli non può essere inferiore a mt. 5,00.

d) Distanze dai cigli stradali.

Le distanze minime dai cigli stradali sono quelle fissate dagli art. 4 e 5 del D.M. del 1/4/68 n° 1404.

e) Altezza massima delle costruzioni;

L'altezza massima delle costruzioni ad uso abitazione é di mt. 7,00.

f) Distanza tra i fabbricati:.

La distanza minima tra i fabbricati ad uso abitazione e tra questi ed i fabbricati rurali é di mt. 10,00

g) I fabbricati rurali non sono soggetti ad altre limitazioni se non a quelle delle leggi e regolamenti vigenti in materia.

h) Sono rigorosamente vietate le installazioni di cave e gli ulteriori ampliamenti di quelle esistenti.

10) - Zone S.P. (servizi pubblici)

In queste zone sono ammesse attrezzature scolastiche, religiose, di ricreazione o sociali, edifici di interesse pubblico o di pubblica utilità e verde pubblico.

11) - Zone di rispetto e di arretramento "R"

In queste zone non é ammesso alcun tipo di fabbricazione.

In esse sono comprese:

a) Le zone di rispetto intorno ai cimiteri, alle sorgenti e prese di acqua potabile, bacini, acquedotti ecc.

Le zone attorno alle pubbliche discariche, depositi di spazzatura, scarichi di fognatura ecc.

Le zone in corrispondenza di impianti elettrici.

b) Le zone di arretramento dai cigli stradali secondo le indicazioni del P.d.F.

Le zone di arretramento conformi alle vigenti disposizioni delle FF.SS.

Le zone di arretramento di mt. 50,00 dalle sponde del fiume Dora e di mt. 5,00 dalle sponde di tutti i torrenti e canali, salvo maggiori dimensioni determinate in loco dalle condizioni naturali del terreno a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale.

12) - Zone ferroviarie;

Le zone comprendono terreni e fabbricati delle FF.SS.

I N D I C E

PARTE I

NORME GENERALI

capo I

PREMESSE

Art. 1 - Scopo del Regolamento.....	pag. 1
" 2 - Opere soggette ad autorizzazione comunale.....	" 2
" 3 - Opere non soggette ad autorizzazione comunale.....	" 3
" 4 - Competenze del Sindaco e del Consiglio comunale.....	" 3

Capo II

MODALITA' CIRCA LE AUTORIZZAZIONI

Art. 5 - Generalità sulle richieste di licenza edilizia.	" 5
" 6 - Determinazione in merito alla domanda di licenza edilizia.....	" 7
" 7 - Rilascio o diniego della licenza edilizia- condizioni di edificabilità dei terreni.....	" 7
" 8 - Periodo di validità della licenza edilizia.....	" 10
" 9 - Volture della licenza edilizia.....	" 11
" 10 - Revoca della licenza edilizia.....	" 11
" 11 - Nulla osta connessi al rilascio della licenza edilizia e relativi alla prevenzione degli incendi ed ai vincoli o tutela delle cose di interesse artistico e storico, idrogeologico, stradale e ferroviario.....	" 11
" 12 - Elaborati dei progetti edilizi.....	" 13
" 13 - Competenze dei tecnici, progettista, direttore dei lavori e del costruttore.....	" 15
" 14 - Modalità generali circa la condotta dei lavori..	" 15
" 15 - Responsabilità nella condotta dei lavori.....	" 16
" 16 - Licenza di abitazione e di occupazione.....	" 17
" 17 - Progetti di massima piani-volumetrici- parere di massima.....	" 18

Capo III

COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

Art. 18 - Costituzione della Commissione edilizia.....pag.	19
" 19 - Funzionamento della Commissione Edilizia..... "	20
" 20 - Attribuzioni della Commissione Edilizia..... "	21

Capo IV

DEROGHE

" 21 - Concessione di deroghe ai sensi della legge 6/8/67 n° 765 art. 16..... "	22
" 22 - Modalità circa la concessione delle deroghe..... "	23

Capo V

" 22 - Obbligo dell'autorizzazione comunale per le lottizzazioni e l'apertura delle strade private.. "	23
" 23 - Modalità delle convenzioni per il P.d.L. "	24
" 24 - Modalità delle convenzioni per la apertura di strade private..... "	28
" 25 - Elaborati dei progetti stradali..... "	29

PARTE II

Capo VI

NORME EDILIZIE GENERALI

" 26 - Caratteristiche tecniche delle strade private..... "	30
" 27 - Norme edilizie per la fabbricazione lungo le strade private gravate di pubblico passaggio..... "	31

Capo VII

VIABILITA' PUBBLICA - SPAZI PUBBLICI - SUOLO PUBBLICO

" 28 - Obbligo di aree per auto-posteggi ed a verde privato..... "	32
" 29 - Recinzioni..... "	33
" 30 - Marciapiedi pedonali..... "	33
" 31 - Portici destinati al pubblico passaggio..... "	34
" 32 - Tipi di fabbricazione..... "	34

Capo VIII

Art. 33-	Generalità sulle norme edilizie.....	pag	35
" 34-	Cubatura massima costruibile ad uso residenziale ed indice di fabbricazione (mc/mq).....	"	35
" 35-	Modalità del computo della cubatura progettata.....	"	37
" 36-	Superficie fabbricabile.....	"	38
" 37-	Altezza massima dei fabbricati e numero massimo dei piani f.t. nelle varie zone.....	"	39

Capo IX

" 38-	Arretramenti delle costruzioni dagli allineamenti stradali.....	"	41
" 39-	Illuminatori o cavedii.....	"	42

PARTE III

Capo X

NORME ESTETICHE - AMBIENTALI ED OPERE ESTERNE

" 40-	Estetica ed ambientazione degli edifici.....	"	43
" 41-	Finiture esterne dei muri e delle recinzioni.....	"	43
" 42-	Tinteggiature esterne.....	"	44
" 43-	Sporgenze (balconi ecc.).....	"	44
" 44-	Aperture sul suolo pubblico.....	"	45
" 45-	Provvedimenti per la raccolta delle acque meteoriche	"	45
" 46-	Segnaletica stradale - numerazione civica.....	"	46
" 47-	Obbligo di conservazione delle alberate.....	"	46
" 48-	Sbancamenti e muri di sostegno.....	"	46
" 49-	Protezione dall'umidità - allagamenti.....	"	47

Capo XI

PRESCRIZIONI IGIENICHE EDILIZIE

" 50-	Protezione dei locali di abitazione dall'umidità....	"	47
" 51-	Spessore delle murature.....	"	48
" 52-	Orditura dei tetti.....	"	48
" 53-	Fognature.....	"	48
" 54-	Fosse di depurazione biologica e pozzi perdenti.....	"	49
" 55-	Abbeveratoi, lavatoi ecc. pozzi, serbatoi, sorgenti di acque potabili.....	"	50
" 56-	Condizioni per l'abitabilità dei locali.....	"	51
" 57-	Altezze interne degli ambienti.....	"	51
" 58-	Illuminazione ed aereazione.....	"	51
" 59-	Coloriture e pavimentazioni nell'interno.....	"	51
" 60-	Locali igienici.....	"	52

Capo XII

COSTRUZIONI ADIBITE AD USI SPECIALI

Art.	61 - Costruzioni speciali.....	pag. 54
"	62 - Costruzioni ad uso abitazione collettiva, alberghi, colonie, case di cura, istituti di istruzione, religiosi ecc.....	" 54
"	63 - Costruzioni ad uso magazzini e depositi.....	" 55
"	64 - Costruzioni ad uso autorimesse.....	" 56
"	65 - Costruzioni agricole, prescrizioni per scuderie, stalle, ovili, porcili, letamai.....	" 56

Capo XIII

NORME TECNICHE PER LE COSTRUZIONI

"	66 - Prescrizioni generali.....	58
"	67 - Norme di prevenzione incendi.....	60
"	68 - Edifici prefabbricati di abitazione saltuaria.....	61

PARTE IV

CONDOTTA DEI LAVORI - OPERE PROVVISORIALI - CANTIERI - OPERE SUL SUOLO PUBBLICO

Capo XIV

"	69 - Norme generali per la condotta dei lavori.....	63
"	70 - Cinte e protezioni dei cantieri.....	64
"	71 - Segnaletica dei cantieri.....	65
"	72 - Obblighi di sgombero e ripristino del suolo pubblico.....	65
"	73 - Trasporto e scarico dei detriti.....	65
"	74 - Ritrovamento di oggetti o monumenti antichi.....	66

Capo XV

OPERE SUL SUOLO PUBBLICO

"	75 - Costruzioni sul suolo pubblico, obblighi di rimozione.....	" 66
"	76 - Autorizzazione per le opere sul suolo pubblico....	" 66

PARTE V

CONTROLLO DEI LAVORI DA PARTE DEL COMUNE - SANZIONI- NORME TRANSITORIE

Capo XVI

CONTROLLI COMUNALI

"	77 - Vigilanza delle costruzioni.....	68
"	78 - Obbligo di riparare gli edifici pericolosi o indecorosi.....	69

Capo XVII

SANZIONI E NORME TRANSITORIE

Art. 79 - Penalità.....	pag	70
" 80 - Sospensioni o demolizioni di opere difformi dal P.d.F.	"	71
" 81 - Norme precedenti al presente R.E.....	"	72
" 82 - Licenze edilizie accordate secondo il precedente regolamento.....	"	72
" 83 - Entrata in vigore del presente regolamento.....	"	72

PARTE VI

TIPOLOGIA EDILIZIA E NORME DI CARATTERE URBANISTICO

Capo XVIII

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

" 84 - Fabbricabilità nelle varie zone del territorio.....	"	73
--	---	----